

**Erstbezug: Stilvoll sanierte 2-Zimmer-Wohnung | U6
Dresdner Straße in 2 Gehminuten**



Objektnummer: 5698

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 159,50 kWh / m² * a
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	116,15 €
USt.:	12,86 €
Provisionsangabe:	

9.324,00 € inkl. 20% USt.

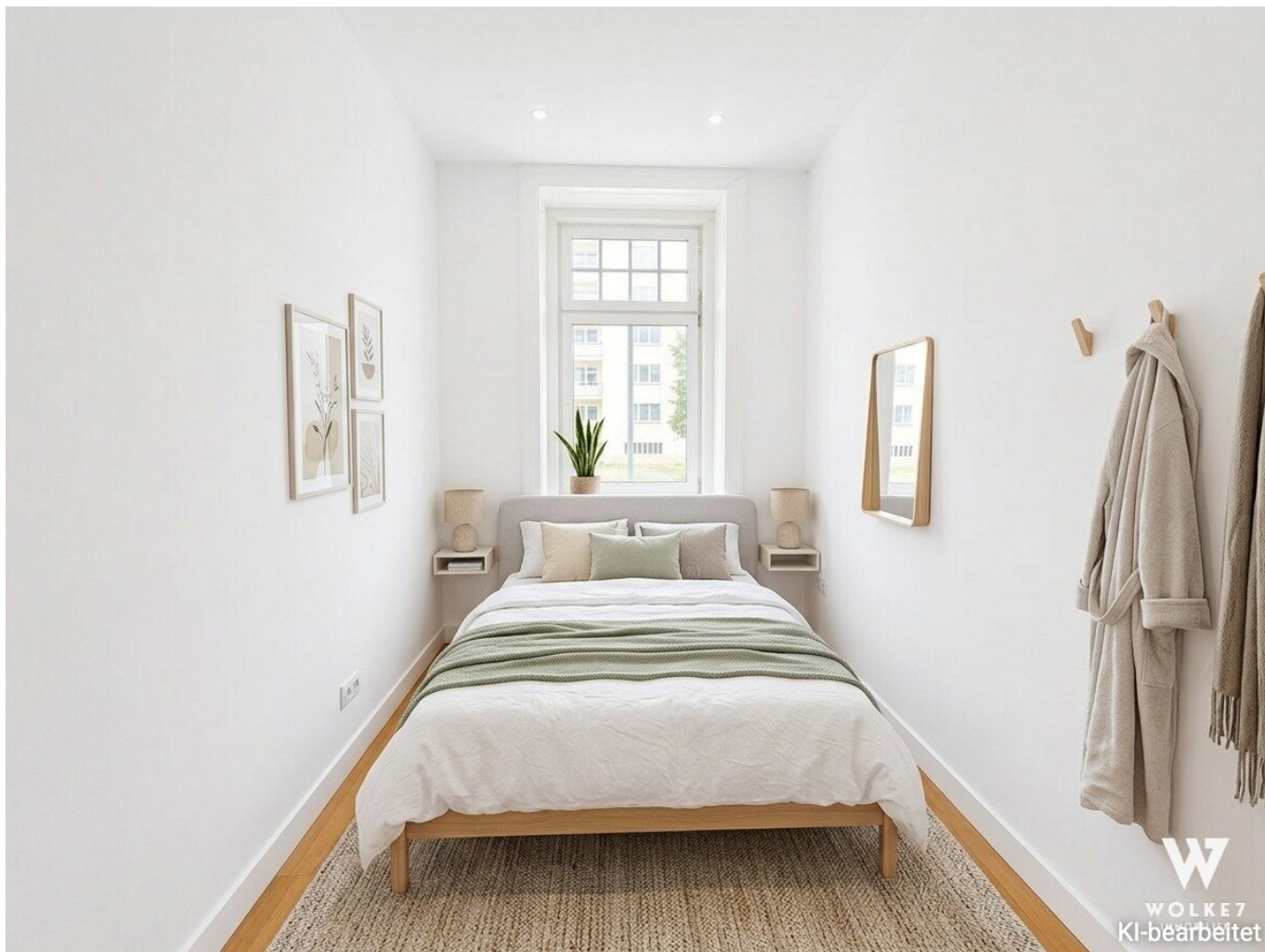
Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Daniel Augustinovic, BSc

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +43 660 3153866



SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

DI Daniel Augustinovic BSc
☎ +43 660 3153866
✉ da@w7.immo

WOLKE 7 IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **umfassend und hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit rund ca. 49,36 m² Wohnfläche** in zentraler Lage des 20. Wiener Gemeindebezirks. Die Wohnfläche verteilt sich auf ein großzügiges **Wohnzimmer mit ca. 22,69 m²**, ein **Schlafzimmer mit ca. 11,11 m²**, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie ein Vorraum.

Ein eigenes **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung befindet sich im **Wohnhaus aus den 1950er-Jahren** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine moderne Ausstattung. Besonders angenehm ist die Ausrichtung der Fenster zu einer **ruhigen, wenig befahrenen Seitengasse**, wodurch sich trotz der ausgezeichneten innerstädtischen Infrastruktur ein angenehmes Wohngefühl ergibt.

Die Wohnung wurde umfassend saniert und technisch modernisiert. **Seit Abschluss der Sanierungsarbeiten 2025/2026 wurde sie nicht bewohnt** und befindet sich in einem sofort bezugsfertigen Zustand bzw. **ERSTBEZUG**.

Ausstattung & Sanierung

Im Zuge der umfassenden Sanierung wurden sowohl die Wohnräume als auch wesentliche technische Bereiche modernisiert. Die Wohnung verfügt über eine **moderne Küche**, ein stilvoll renoviertes Badezimmer mit Dusche sowie ein vollständig erneuertes separates WC.

Darüber hinaus wurden die **Elektroinstallation erneuert** sowie eine **neue Gastherme samt Heizungsanlage** installiert. Die hellen und freundlich gestalteten Räume ermöglichen einen Einzug ohne zusätzlichen Renovierungsaufwand.

Als weiteres Ausstattungsmerkmal wird kurzfristig eine **neue Sicherheitseingangstür der Widerstandsklasse RC4** eingebaut. Neben dem erhöhten Einbruchschutz trägt diese auch zu einer verbesserten Wärme- und Schalldämmung bei.

Key Facts

- ca. **49,36 m² Wohnfläche**
- **2 Zimmer**

- **Erstbezug nach Sanierung**
- moderne Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- **neue Gastherme und Heizungsanlage**
- erneuerte Elektroinstallation
- neue **RC4-Sicherheitseingangstür** wird eingebaut
- ruhige Ausrichtung zu einer wenig befahrenen Seitengasse
- Möbel und Waschmaschine können auf Wunsch übernommen werden
- **U6 Dresdner Straße ca. 150 m / 2 Gehminuten**
- ausgezeichnete Nahversorgung

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Sie!

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte

arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

[Jetzt Suchprofil anlegen](#) und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 259.000,- + 10.000 Ablöse

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Herr DI Daniel Augustinovic, BSc.

? Mobil.: +43 660 / 3153866

? E-Mail: da@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke

oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap