

**Helle 2-Zimmerwohnung in Top-Lage von 1200:
Wintergarten | Gepflegter Zustand | 5 Minuten zur U-Bahn**



Objektnummer: 5695

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,72 m ²
Nutzfläche:	69,29 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 70,64 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	279.900,00 €
Betriebskosten:	161,23 €
USt.:	16,12 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

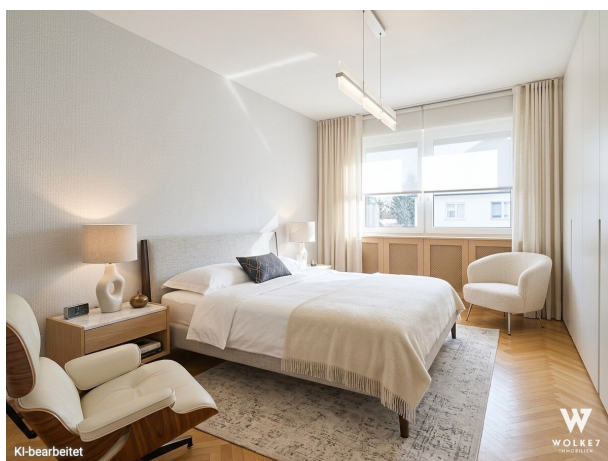
Ihr Ansprechpartner



Alexander Radetzky, MA

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG











Objektbeschreibung

Helle 2,5-Zimmer-Wohnung mit verglaster Loggia und durchdachtem Raumkonzept

Diese gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer durchdachten, zentral begehbaren Raumaufteilung, großzügigen Fensterflächen und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Die südliche Ausrichtung sorgt für viel natürliches Tageslicht, während die hofseitige Orientierung ein ruhiges Wohngefühl schafft. Ein besonderes Plus ist die vollverglaste Loggia, die als geschützter Wintergarten zusätzlichen Wohnraum bietet.

Keyfacts

Flächen & Eckdaten

- Ca. **62,72 m² Wohnfläche**
- Zusätzlich ca. **6,57 m² vollverglaste Loggia / Wintergarten**
- Insgesamt ca. **69,29 m² Wohnnutzfläche**
- Fünfter Stock mit Lift
- Südseitige Ausrichtung; Hofseitig gelegen und dadurch angenehm ruhig
- Sehr gepflegter Zustand der Wohnung und des Wohnhauses

Raumaufteilung

- Zentral begehbare Räume, bestehend aus:
- Vorraum/Gang

- Wohnbereich mit angrenzender vollverglaster Loggia / Wintergarten
- Schlafzimmer mit separatem Schrankraum / begehbarem Kleiderschrank mit viel Stauraum
- Separater Küche
- Badezimmer
- Separatem WC
- Abstellraum

Ausstattung & Technik

- Hochwertiger Echtholzparkett in den Wohnräumen, Fliesen in den Nassräumen
- Beheizung mittels Fernwärme
- Außenrollos
- Wohnung derzeit vollmöbliert; Übernahme des vorhandenen Mobiliars möglich, aber nicht verpflichtend
- Trockenes Kellerabteil im Kaufpreis inkludiert

Allgemeinflächen im Haus

- Zwei Fahrrad- bzw. Kinderwagenabstellräume

- Kinderspielraum
- Hobbyraum
- Waschküche
- Äußerst gepflegte Allgemeinbereiche

Fazit

Die Kombination aus 69,29 m² Wohnnutzfläche, durchdachtem Grundriss, ruhiger Hofausrichtung und vollverglaster Loggia macht diese Wohnung zu einem attraktiven Gesamtpaket. Der gepflegte Zustand, praktische Nebenflächen und der attraktive Kaufpreis bieten beste Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause ebenso wie für eine interessante Immobilieninvestition.

? 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 279.900,-

Provision: 3 % zzgl. 20 % USt.

(Nur im Erfolgsfall – zahlbar bei tatsächlichem Kaufabschluss.)

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

Ihr Ansprechpartner:

ALEXANDER RADEZKY, MA

? Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

? E-Mail: a.radetzky@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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

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 <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap