

**Ruhige Zwei-Zimmer-Wohnung im 5.OG nahe U-Bahn –
vollmöbliert & sofort beziehbar**



Objektnummer: 5796

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,70
Kaufpreis:	168.000,00 €
Betriebskosten:	206,00 €
Provisionsangabe:	

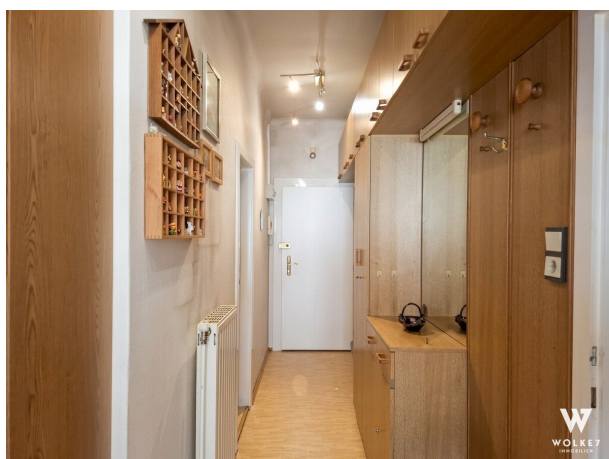
6.048,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Viktor Hladik

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





Garten im Innenhof

W
WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Ruhige Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung im 5.OG nahe U6 Jägerstraße – vollmöbliert & sofort beziehbar

Diese ruhig gelegene Eigentumswohnung im **5. Stock eines thermisch sanierten Neubaus** verbindet eine ruhige Wohnlage mit einer ausgesprochen guten Anbindung an das Wiener Öffi-Netz. Auf ca. 50 m² erwartet Sie eine **durchdachte und sehr gut nutzbare Raumaufteilung mit zwei relativ großen Zimmern** – ideal für Singles, Paare, Studierende oder auch als Anlageobjekt.

Besonders angenehm ist die zentrale Erschließung: **Beide Zimmer sowie das Badezimmer sind separat vom Vorzimmer aus begehbar**. Damit eignet sich die Wohnung auch hervorragend für eine 2er-WG oder für Personen, die Wohnen und Arbeiten klar voneinander trennen möchten.

Ein weiterer Pluspunkt ist der **gemeinschaftlich nutzbare Garten im Innenhof**. Gerade in der warmen Jahreszeit bietet er einen willkommenen Rückzugsort mitten in der Stadt – ob zum Entspannen, Lesen oder Lernen im Freien. Studierende, die bereits Gartenmöbel besitzen, können sich hier ihren persönlichen Lernplatz im Grünen schaffen.

Die Wohnung wird **vollmöbliert übergeben und ist sofort beziehbar** – einziehen und wohlfühlen, ohne sich zuerst um eine komplette Einrichtung kümmern zu müssen.

KEY FACTS

- Ca. **50 m²** Wohnfläche
- **5. Stock**
- **Neubau**, Baujahr 1963
- **Thermisch saniertes** Wohnhaus
- **Zwei relativ große Zimmer**
- Sehr **gute Raumaufteilung**

- Beide Zimmer und das Badezimmer **zentral** vom Vorzimmer **begehrbar**
- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche
- **Gasetagenheizung** mit Gerät der Firma Junkers
- **Vollmöbliert**
- **Moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung**
- **Gemeinschaftlich nutzbarer Garten im Innenhof**
- Kellerabteil
- Steckdose in der Nähe des Kellerabteils vorhanden
- **Fahrradabstellraum**
- **Anrainerparkplätze** direkt vor dem Haus
- Waschküche im Haus
- Der derzeitige Eigentümer hebt die sehr **gute Arbeit der Hausbesorgerin** ausdrücklich hervor
- Besonders interessant für Studierende: **Garten als zusätzlicher Lern- und Aufenthaltsbereich nutzbar**

- **Nahe U6 Jägerstraße**
- **Ruhige Wohnlage**
- **Sofort beziehbar**

LAGE – URBAN WOHNEN UND TROTZDEM RUHIG LEBEN

Die Wohnung befindet sich in der Burghardtasse im 20. Wiener Gemeindebezirk. Die Kombination aus ruhiger Wohnstraße, guter Nahversorgung und der Nähe zur U6 macht die Lage besonders attraktiv.

Ein wesentliches Argument ist die **U-Bahn-Station Jägerstraße**. Von hier bringt die U6 ihre Fahrgäste direkt zwischen Floridsdorf und Siebenhirten und ermöglicht zahlreiche Umsteigemöglichkeiten in das übrige Wiener Verkehrsnetz.

Auch Straßenbahn und Bus ergänzen das Angebot rund um die Jägerstraße. Damit ist die Wohnung sowohl für Berufstätige als auch für Studierende interessant. Das TGM in der Wexstraße befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Nahversorgung im Umkreis von ca. 500 Metern

- BILLA PLUS, Wexstraße – ca. **250–300 m**
- B Ä C K Q U E M, Jägerstraße – ca. **200 m**
- Arkaden-Apotheke, Jägerstraße – ca. **200–250 m**
- Apotheke zur heiligen Elisabeth, Klosterneuburger Straße – ca. **400–500 m**
- Lidl Österreich, Klosterneuburger Straße – ca. **400–500 m**

- SPAR, Adalbert-Stifter-Straße – ca. **450–500 m**
- BILLA, Adalbert-Stifter-Straße – ca. **450–500 m**
- Zahlreiche kleinere Lebensmittelgeschäfte, Gastronomiebetriebe und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich zusätzlich entlang der Jägerstraße und Klosterneuburger Straße.

Damit lassen sich **Lebensmitteleinkäufe, Apotheke, Bäckerei und viele Besorgungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erledigen.**

Öffentliche Verkehrsmittel im Umkreis von ca. 500 Metern

- **U6** : Siebenhirten – Floridsdorf; Station Jägerstraße
- **Linie 12 – Straßenbahn**: Josefstädter Straße - Hillerstraße
- **Linie 31 – Straßenbahn**: Schottenring - Stammersdorf
- **Linie 33 – Straßenbahn**: Richtung Friedrich-Engels-Platz mit Haltestelle Jägerstraße
- **Linie 5B – Autobus**: Praterstern - Bahnhof Heiligenstadt

Damit ist man hier auch ohne eigenes Auto hervorragend mobil.

Was die nähere Umgebung zusätzlich attraktiv macht:

- **TGM – Technologisches Gewerbemuseum / Höhere Technische Bundeslehr- und Versuchsanstalt**, Wexstraße – nur wenige Gehminuten entfernt; besonders interessant für Schüler, Studierende, Lehrpersonal und Anleger.

- **Brigittapark** – Grün- und Erholungsfläche beim Brigittaplatz; eine attraktive Ergänzung zum eigenen Gemeinschaftsgarten. Der Park wird von der Stadt Wien als öffentliche Grünanlage des 20. Bezirks geführt.
- **Anton-Kummerer-Park** – weitere Grünfläche in der näheren Umgebung.
- **Leipziger Platz mit Grünanlage** – zusätzliche wohnungsnahe Grün- und Aufenthaltsfläche.
- **Brigittenauer Bad**, Klosterneuburger Straße – Hallenbad, Freibad und Sauna in fußläufiger Umgebung; das Bad bietet unter anderem Schwimmhalle, Warmbecken, Freibad, Liegewiese und Kinderspielplatz.
- **Mehrere Kindergärten und Kinderbetreuungseinrichtungen im 20. Bezirk** ergänzen die familienfreundliche Infrastruktur.
- **Radweg entlang der Wexstraße** – die Wexstraße verfügt im Abschnitt zwischen Jägerstraße und Burghardtgasse über Radinfrastruktur.
- Geschäfte, Gastronomie und Dienstleistungen entlang der **Jägerstraße, Wexstraße und Klosterneuburger Straße** sorgen für eine gute Infrastruktur im unmittelbaren Wohnumfeld.

FAZIT

Eine **sofort beziehbare, vollmöblierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 50 m²**, überzeugender Raumaufteilung und gemeinschaftlich nutzbarem Garten – und das in **ruhiger Lage mit U6-Anschluss in unmittelbarer Umgebung**.

Die Kombination aus **zwei separat begehbaren Zimmern, zentraler Raumaufteilung, guter öffentlicher Anbindung und kompletter Möblierung** macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders interessant.

Einziehen, vermieten oder selbst nutzen – hier sind die Voraussetzungen bereits

geschaffen.

? 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 168.000,- plus EUR 2.000,- Ablöse

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

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

Ihr Ansprechpartner:

Viktor Hladik

? Mobil.: +43 664 502 43 96

? E-Mail: v.hladik@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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap