

**URBAN LIVING | Exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia
– vollmöbliert & bezugsfertig | 3 Gehminuten zur U1
Vorgartenstraße**



Objektnummer: 5803

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,00 m ²
Nutzfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	359.800,00 €
Betriebskosten:	103,06 €
USt.:	10,31 €
Provisionsangabe:	

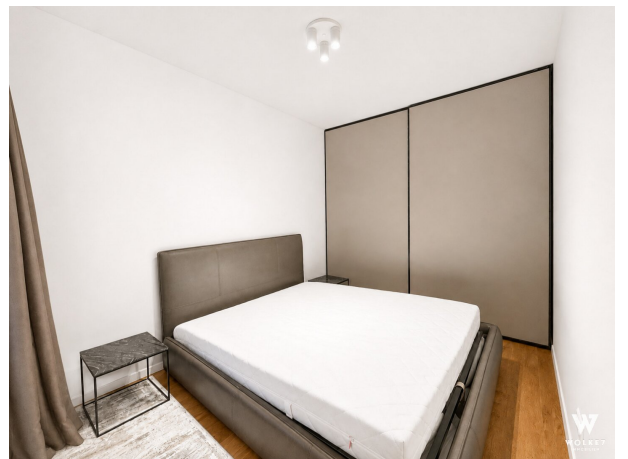
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

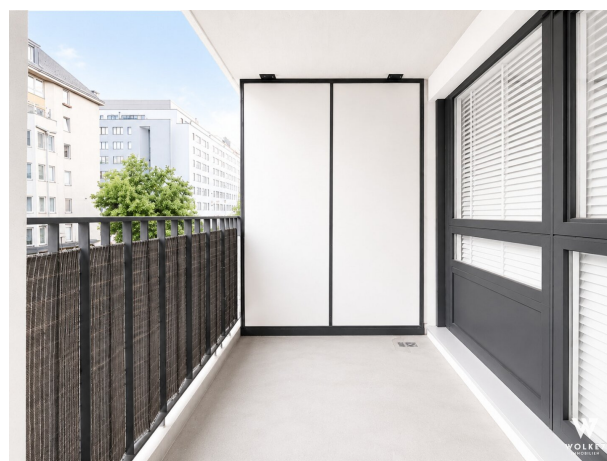
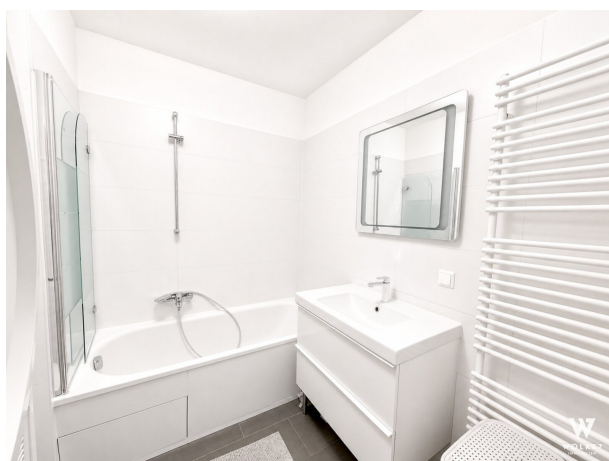
Ihr Ansprechpartner



Theophilo Bereuter, BSc.

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





Objektbeschreibung

**Modern. Hochwertig. Bezugsfertig. – 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Wellnessbereich
- 3 Gehminuten zur U1 Vorgartenstraße**

Diese hochwertig ausgestattete und vollständig möblierte **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 43,74 m² Wohnnutzfläche und ca. 5,53 m² Loggia** befindet sich in einer modernen Wohnanlage im beliebten Nordbahnviertel des 2. Wiener Gemeindebezirks. Die Wohnung wurde vor rund drei Jahren umfassend und mit viel Liebe zum Detail umgebaut und überzeugt durch einen offen gestalteten Wohn-/Essbereich mit moderner Einbauküche, ein separates Schlafzimmer, hochwertige Parkettböden, ein stilvolles Beleuchtungskonzept sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Fußbodenheizung. Die geschmackvoll abgestimmte Möblierung ist bereits inkludiert – die Wohnung wird **vollständig möbliert und sofort bezugsfertig** übergeben. Die attraktive Loggia bietet zusätzlichen privaten Freiraum, während Fitnessbereich, Sauna, Infrarot und Ruheraum direkt in der Wohnanlage für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen. Dank der ausgezeichneten Lage mit **U1-Anbindung in nur rund 100 Metern Entfernung**, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und dem Rudolf-Bednar-Park in unmittelbarer Umgebung eignet sich die Immobilie ideal für **Eigennutzer, als Wiener Zweitwohnsitz oder als Anlageobjekt**.

Highlights auf einen Blick:

- ca. **43,74 m² Wohnfläche**
- ca. **5,53 m² Loggia**
- **2 Zimmer**
- vollständig möbliert & sofort bezugsfertig
- umfassend modernisiert
- großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten

- separates Schlafzimmer
- hochwertiges Badezimmer mit Fußbodenheizung
- hochwertige Parkettböden
- modernes Beleuchtungskonzept
- stilvolle, hochwertig abgestimmte Möblierung
- ca. **5 m² Kellerabteil**
- **Fitnessbereich, Sauna, Infrarot & Ruheraum** im Haus
- Rudolf-Bednar-Park in unmittelbarer Nähe
- **U1-Station nur ca. 100 m entfernt**
- ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- beliebte Lage im **Nordbahnviertel**
- ideal für **Eigennutzer, Zweitwohnsitz oder Anleger**

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Neubaujuwel in bester Lage!

? 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 359.800,-

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 Theophilo Bereuter, BSc.

Team Wolke 7

? Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

? E-Mail: t.bereuter@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 Expose 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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

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