

2 Zimmer Altbau | Saniert | ca. 44,19 m²



Objektnummer: 5799

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	45,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,31 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	97,05 €
USt.:	9,71 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Fidler MA

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



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

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

Maximilian Fidler MA
☎ +43 676 9135 489
✉ m.fidler@w7.immo

WOLKE 7
IMMOBILIEN

WOLKE 7
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Diese **Zwei-Zimmer-Wohnung** verbindet den Charakter eines echten Wiener Altbaus mit dem Komfort, den man sich heute wünscht. **2016** wurde das Haus **generalsaniert**, die Wohnung selbst ist gepflegt und in sehr gutem Zustand - man kann hier einziehen, ohne selbst Hand anlegen zu müssen. Der Grundriss ist **zentral begehbar** und nutzt die knapp **44,19 m²** clever aus, **Parkettböden** und Fliesen sorgen für ein warmes, wertiges Raumgefühl.

Küche und Bad sind bereits möbliert, geheizt wird mit einer eigenen Gas-Etagenheizung. **Kunststofffenster mit Doppel- und Schallschutzverglasung** halten Lärm und Kälte draußen, während die absolute Ruhelage (Einbahnstraße) der Wohnung ohnehin für erholsame Nächte sorgt. Der **Personenaufzug** bringt Sie bequem in den 3. Stock, ein eigener Abstell- sowie ein Fahrradraum runden das Angebot ab.

Ob als erste eigene Wohnung oder als solide Kapitalanlage in bester Wiener Lage: Diese Altbauwohnung bietet beides - Substanz und Lebensqualität, ohne Kompromisse bei der Anbindung.

Highlights

- ca. **44,19 m²** Wohnfläche, 2 Zimmer, zentral begehbarer Grundriss
- Altbau, Baujahr 1900, letzte **Generalsanierung 2016**
- 3. Stock mit Personenaufzug
- Küche und Bad möbliert, **sofort beziehbar**
- Parkett und Fliesen, Doppel- bzw. Schallschutzfenster aus Kunststoff
- Absolute Ruhelage bei gleichzeitiger U-Bahn-Nähe
- Abstellraum und Fahrradraum im Haus

Kaufpreis: EUR 239.000,–

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

? 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.

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

Ihr Ansprechpartner:

Maximilian Fidler MA

? Mobil.: +43 676 9135489

? E-Mail: m.fidler@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 <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap