Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Gemeinschaftsgarten & idealem Grundriss



Objektnummer: 5896

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 179,92 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,13
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	214,79 €
USt.:	21,48 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sharleena Hummel

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!
SHARLEENA HUMMEL
+43 699 176 555 77
s.hummel@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN


KI-bearbeitet (Beispielbild)











Objektbeschreibung

Diese helle und freundlich gestaltete 2-Zimmer-Wohnung im **3. Stock (ohne Lift)** bietet auf ca. **62,32 m²** ein angenehmes Zuhause mit einem besonders gelungenen Grundriss. Die Räume sind zentral vom geräumigen Vorraum aus begehbar und bieten dadurch eine optimale Aufteilung und viel Privatsphäre.

Das großzügige Wohnzimmer mit ca. **19 m²** verfügt über einen direkten Zugang zum ca. **3,4 m² großen, südwestlich ausgerichteten Balkon**. Hier lässt sich der Nachmittag/Abend wunderbar genießen, mit Blick ins Grüne und in den ruhigen Gemeinschaftsgarten. Die **3-fach verglasten Fenster im Wohnzimmer** sorgen zusätzlich für angenehmen Wohnkomfort.

Auch das ca. **20,5 m² große Schlafzimmer** bietet viel Platz für individuelle Gestaltung. Die separate Küche mit ca. **8 m²** ist praktisch eingerichtet, verfügt über eine großzügige Arbeitsfläche und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Frühstückstisch.

Abgerundet wird das Angebot durch ein Badezimmer mit Dusche und Handwaschbecken, ein separates WC, schönem **Echtholzparkett**, ein eigenes Kellerabteil sowie die Nutzung des gepflegten Gemeinschaftsgartens.

Key-Facts:

- ca. **62,32 m² Wohnfläche**
- **2 Zimmer mit separater Küche**
- ca. **3,4 m² südwestlich ausgerichteter Balkon**
- ca. **19 m² Zimmer** mit Balkonzugang
- ca. **20,5 m² Zimmer**

- separate Küche mit ca. **8 m²** mit großzügiger Arbeitsfläche und Platz für einen Frühstückstisch
- schöner **Echtholzparkettboden**
- Bad mit **Dusche** und Handwaschbecken
- separates WC
- geräumiger Vorraum
- alle Räume **zentral begehbar**
- ein Zimmer mit Ausrichtung zum **begrünten Gemeinschaftsgarten**
- eigenes **Kellerabteil**

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung überzeugt durch eine **ausgezeichnete Lage mit idealer Anbindung und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten**.

Die **U4-Station Braunschweiggasse befindet sich nur ca. 100 Meter entfernt** und ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Wiener Innenstadt. Gleichzeitig bietet die unmittelbare Nähe zum **Wienfluss** eine schöne Möglichkeit, dem Alltag zu entfliehen, ob zum Spazierengehen, Joggen oder Radfahren.

Das **Hietzinger Zentrum** ist in nur ca. **5 Gehminuten** erreichbar und bietet eine vielfältige Auswahl an Geschäften, Cafés, Restaurants und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Auch der **Schlosspark Schönbrunn mit dem Tiergarten** ist zu Fuß in ca.

10 **Minuten** erreichbar und lädt zu Spaziergängen, Erholung und zahlreichen Freizeitaktivitäten ein.

Die Lage verbindet somit **urbanes Wohnen mit viel Grün und Freizeitqualität**. Zahlreiche Möglichkeiten für Sport, Erholung und Unternehmungen befinden sich direkt in der näheren Umgebung.

Auch für Autofahrer ist die Wohnung attraktiv gelegen: Die **Westautobahn (A1)** ist gut erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung an das Wiener Umland.

Eine rundum attraktive Wohnung mit viel Licht, großzügigen Räumen und einer schönen Freifläche. Hier verbinden sich Wohnkomfort, zentrale Lage und ein angenehmer Blick ins Grüne.

Kaufpreis: EUR 279.000

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur im Erfolgsfall beim Kauf)

Individuelle Finanzierungsberatung: Wir bieten Ihnen eine unverbindliche und kostenlose Beratung zu möglichen Finanzierungsmodellen. Gerne unterstützen wir Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Traumwohnung!

Besichtigung und weitere Informationen:

Für ein **detailliertes Exposé** mit **Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen** senden Sie uns bitte direkt hier eine Anfrage mit **vollständigen Kontaktdaten.**

Ihre Ansprechpartnerin:

SHARLEENA HUMMEL

Mobil: +43 699 176 555 77

E-Mail: s.hummel@w7.immo

**Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits

ohne Gewähr und jedweder Haftung.**

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

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

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap