# Top Renovierte 2-Zimmer-Altbauwohnung in ruhiger Sackgassenlage I 1 GEHMINUTE zur U2 und NAHE U4 I ideal für Studenten oder Pärchen




**Objektnummer: 5906**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1020 Wien,Leopoldstadt |
| **Baujahr:** | 1874 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 48,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 4,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 87,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,14 |
| **Kaufpreis:** | 299.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 92,97 € |
| **USt.:** | 9,45 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

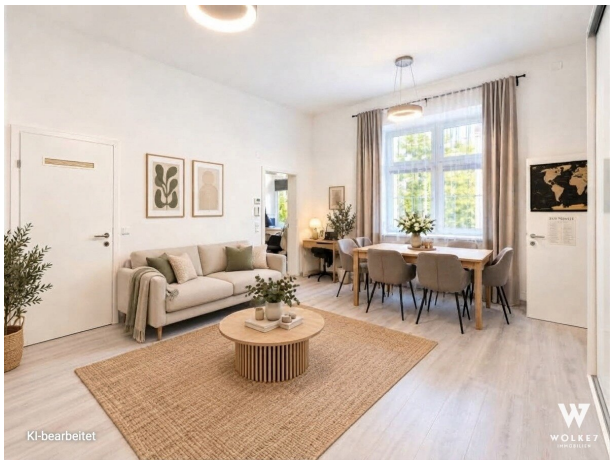
## Ihr Ansprechpartner



**René Ecker, Bakk. Phil.**

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

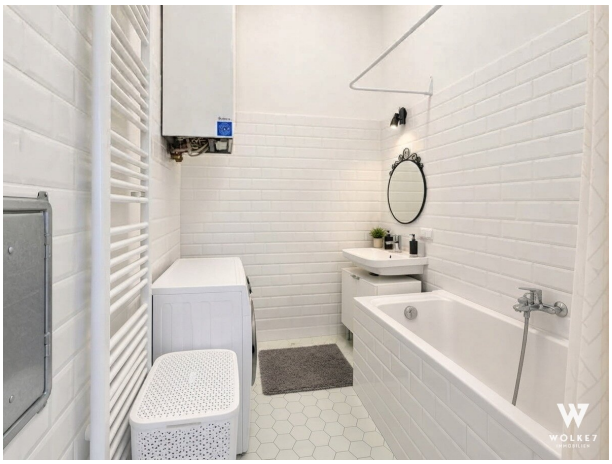

WOLKE7
IMMOBILIEN


KI-bearbeitet


SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Rene Ecker, Bakk. Phil.
+43 676 56 133 06
r.ecker@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN


MATISSE
KI-bearbeitet
WOLKE7
IMMOBILIEN






WOLKE7
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Im **Herzen der Leopoldstadt**, unweit des **Schottenrings** und des malerischen **Donaukanals**, gelangt diese **charmante Altbau-Erdgeschosswohnung** mit **ca. 48 m²** und **2 Zimmern** zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbauhaus und überzeugt durch ihren **zeitlosen Altbaucharme** in Kombination mit einem **renovierten, modernen Zustand** – ideal für Singles, Paare oder Studenten.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst ein großzügiges **Wohnzimmer mit ca. 23 m²**, das **hofseitig** ausgerichtet ist und eine angenehm **ruhige Wohnatmosphäre** bietet, ein helles **Schlafzimmer mit ca. 13 m²**, eine funktionale maßgefertigte **Einbauküche mit ca. 8 m²** inklusive Geschirrspüler sowie ein **Badezimmer mit WC (ca. 5 m²)**. Ergänzt wird das Angebot durch ein praktisches **Kellerabteil (ca. 4 m²)** im Haus.

Die Wohnräume sind mit hochwertigem **Laminatboden** ausgestattet, im Bad sowie in der Küche wurden **Fliesen** verlegt. Die Fenster wurden modernisiert und präsentieren sich in sehr gutem Zustand.

Ein **maßgefertigter Einbauschrank** vom Tischler sowie hochwertige Möbel sind im Kaufpreis inkludiert.

Die Wohnung liegt in einer **verkehrsberuhigten Sackgasse** – ideal für alle, die Ruhe schätzen.

Die **ausgezeichnete Lage** in der Leopoldstadt punktet mit unmittelbarer Nähe zur **U2 und U4 am Schottenring**, hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie attraktiven Freizeitangeboten: **Donaukanal**, **Augarten** und die **Innere Stadt** sind in wenigen Minuten bequem zu erreichen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Radwege befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

**Highlights**

– ca. 48 m² Wohnfläche

– Altbau, renovierter Zustand

– Voll möbliert, inkl. moderner Einbauküche mit Geschirrspüler und maßgefertigtem Einbauschrank

– Ruhiges, hofseitiges Wohnzimmer

– Bodenbelag: Laminat, Fliesen

**? 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 299.000.- + EUR 10.000.- für Küche und Inventar**

Provision bei Kauf: 3% + 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:**

René Ecker, Bakk. Phil.

Mobil.: +43676 56 133 06

E-Mail: r.ecker@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

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 <1.000m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap