

**Design trifft Altbaucharme | 2 Zimmer | Fußbodenheizung |
Erstbezug nach Generalsanierung**



Objektnummer: 5983

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1892
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	50,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 103,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	97,97 €
USt.:	9,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

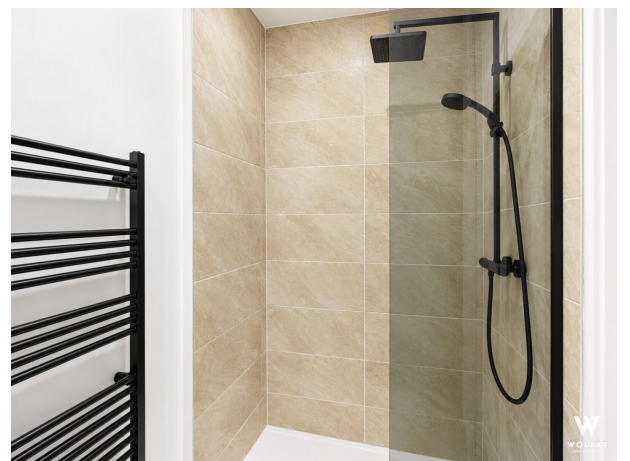
Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Daniel Augustinovic, BSc

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









Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **hochwertig generalsanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 48,26 m² Wohnfläche** in attraktiver Lage des **3. Wiener Gemeindebezirks**. Die Wohnung präsentiert sich als **Erstbezug nach Generalsanierung** und verbindet klassischen Altbaucharakter mit moderner, hochwertiger Ausstattung.

Im Zuge der umfassenden Sanierung wurden unter anderem **Estrich, Elektrik, Heizung, Warmwasseraufbereitung, Beleuchtung sowie sämtliche Oberflächen erneuert**. Auch die Raumaufteilung wurde optimiert und das Badezimmer vollständig neu gestaltet.

Ein besonderes Highlight ist der **hochwertige Fischgrätparkett**, der gemeinsam mit hellen Wandflächen und schwarzen Designelementen für ein stilvolles und zeitloses Wohnambiente sorgt. Die moderne **Einbauküche inklusive Elektrogeräten** fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt eine **neu installierte Fußbodenheizung**.

Das modern gestaltete Badezimmer verfügt über eine **großzügige Dusche mit schwarzen Armaturen** und großformatige Fliesen. Das **WC mit Fenster befindet sich separat** in einem eigenen Raum. Ein Kellerabteil steht ebenfalls zur Verfügung. Die Wohnung befindet sich auf Stiege 2 ohne Lift. Ein Lift ist über Stiege 1 zugänglich; von dort erfolgt der weitere Zugang zur Wohnung über das Stiegenhaus.

Besonders angenehm ist die **ruhige Lage der Wohnung im Hintertrakt des Hauses**. Damit verbindet die Immobilie eine zentrale innerstädtische Lage mit einem angenehm zurückgezogenen Wohngefühl.

Key Facts

- **Wohnfläche:** ca. 48,26 m²
- **Zimmer:** 2
- **2. Stock**
- **Erstbezug nach Generalsanierung**
- **hochwertiger Fischgrätparkett**

- **moderne Einbauküche mit Elektrogeräten**
- **neu installierte Fußbodenheizung**
- **modernes Badezimmer mit großzügiger Dusche**
- **WC separat**
- **ruhige Lage im Hintertrakt**
- **Kellerabteil**

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Sie!

? 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,-

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 Dipl.-Ing. Daniel Augustinovic, BSc

? Mobil.: +43 660 / 3153866

? E-Mail: da@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>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap