

***** Seltene Gelegenheit: Frisch sanierter Wiener Altbau in
begehrter Lage - Erstbezug *****



Objektnummer: 6069

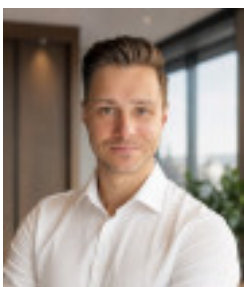
Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	42,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 93,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Kaufpreis:	199.800,00 €
Kaufpreis / m²:	4.757,14 €
Betriebskosten:	78,69 €
USt.:	7,95 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



René Grüner, 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!

René Grüner, MA
 ☎ +43 670 60 80 582
 ✉ rg@w7.immo

WOLKE 7 IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

ERSTBEZUG: Diese charmante **2-Zimmer-Altbauwohnung** mit ca. 42 m² Wohnfläche verbindet klassischen Wiener **Altbaucharakter** mit einer **ausgezeichneten Lage im 9. Bezirk**.

Hohe Räume, großzügige Fensterflächen und **charakteristische Rundbögen** verleihen der Wohnung ein besonderes Wohngefühl und sorgen gleichzeitig für angenehme Helligkeit. Der klassische **Parkettboden** unterstreicht den **Altbaucharme** zusätzlich.

Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum mit vorgesehenem Küchenbereich und vorhandenen Küchenanschlüssen, zwei gut nutzbare Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Die Wohnung wird ohne Küche verkauft und bietet damit die Möglichkeit, diesen Bereich individuell nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Dank der praktischen Raumaufteilung eignet sich die Immobilie sowohl zur Eigennutzung als auch hervorragend als Anlagewohnung bzw. für eine WG. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre des Gebäudes.

Sämtliche fehlenden relevanten Objekt- und Verwaltungsunterlagen werden derzeit angefordert und Interessenten nach Verfügbarkeit gerne zur Verfügung gestellt.

Highlights

- **ca. 42 m² Wohnfläche**
- 2 Zimmer
- charmanter Wiener Altbau
- hohe Räume & **charakteristische Rundbögen**
- große Fensterflächen
- **Parkettboden**
- Badezimmer mit Dusche und WC

- Küchenanschlüsse vorhanden
- Gasetagenheizung
- WG-geeignet
- U6 Alser Straße fußläufig erreichbar
- Straßenbahnlinien 43 & 44 in unmittelbarer Umgebung
- Nähe zu **AKH, MedUni Wien & St. Anna Kinderspital**
- attraktive Wohn- und Anlegerlage im 9. Bezirk

? 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 199.800,-

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

an)

Ein Exposé inklusive aller relevanten Dokumente sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

René Grüner, MA

? Mobil.: [+43 670 60 80 582](tel:+436706080582)

? E-Mail: rg@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 <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

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