Nahe U4 | Ruhige 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Klimaanlage



Objektnummer: 6071

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	45,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 153,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,28
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	137,46 €
USt.:	13,75 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Daie, MA

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


KI-bearbeitet
WOLKE7
IMMOBILIEN


KI-bearbeitet


SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Alexander Daie, MA
+43 664 145 49 41
a.daie@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN













Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 43,9 m² im **3. Stock** eines gepflegten Altbauhauses verbindet **klassischen Wiener Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort**. In einer ruhigen Seitengasse im 12. Bezirk gelegen, bietet sie ein angenehmes Wohnumfeld und zugleich eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die Wohnung überzeugt durch eine **zweckmäßige Raumaufteilung**, die den vorhandenen Platz gut nutzt. Das separate Schlafzimmer und das Wohnzimmer schaffen klar getrennte Bereiche zum Entspannen und Wohnen. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine eigene Küche sowie ein Badezimmer mit WC. Durch die **Hoflage** präsentiert sich die Wohnung als ruhiger Rückzugsort. Die Ausstattung umfasst eine Markeneinbauküche, Parkettböden in den Wohnräumen, Fliesen in der Küche sowie **neue Fenster mit Dreifachverglasung**. Eine Gasetagenheizung und eine **Inverter-Klimaanlage** ergänzen den Wohnkomfort.

Insgesamt bietet die Wohnung eine gute Kombination aus **Wohnfläche, funktionaler Raumaufteilung und zeitgemäßer Ausstattung**. Sie eignet sich für Singles oder Paare, die eine Wohnung suchen und dabei Wert auf eine ruhige Wohnsituation sowie eine gute öffentliche Verkehrsanbindung legen.

HIGHLIGHTS der Wohnung

- Renovierter Altbau, 3. Stock
- 2 Zimmer auf ca. 43,9 m²
- Separates Schlaf- und Wohnzimmer
- Hochwertige Markeneinbauküche
- Neue Fenster mit Dreifachverglasung

- Inverter-Klimaanlage
- Parkettböden
- Ruhige Hoflage
- Sofort beziehbar

Nahversorgung & Kulinarik:

- Lebensmittelgeschäfte wie Billa und Drogeriemärkte wie BIPA nur wenige Schritte entfernt
- Zahlreiche Cafés, Bistros und Restaurants in unmittelbarer Nachbarschaft
- Vio Plaza – Shopping-Mall mit Gastronomie & Fitnesscenter – in nur zwei Stationen erreichbar

Erholung:

- Haydnpark direkt ums Eck – mit großflächigen Grünflächen und Sportanlagen
- Weitere Rückzugsorte wie der Hetzendorfer Schlosspark laden zum Spazieren, Joggen oder Entspannen ein

Kaufpreis: EUR 219.000,- + 10.000,- Investitionsablöse

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.

? 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:

Alexander Daie, MA

? Mobil.: +43 664 145 49 41

? E-Mail: a.daie@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 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 <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap