

**+++ Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Lift I
Toplage in Gersthof I Garagenstellplatz +++**



Objektnummer: 6017

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,27 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	126,43 €
Heizkosten:	56,40 €
Sonstige Kosten:	53,11 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Daie, MA

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG



SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

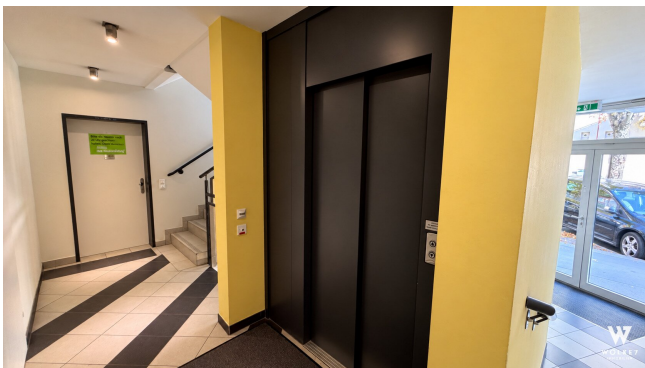
Alexander Daie, MA
☎ +43 664 145 49 41
✉ a.daie@w7.immo

WOLKE 7 IMMOBILIEN









Objektbeschreibung

Diese **2-Zimmer-Wohnung** in einem 2005 errichteten Haus besticht durch ihren **durchdachten Grundriss** und den komfortablen Zugang über den **Lift bis in den 3. Stock**. Auf **ca. 46,76 m² Wohnfläche** verteilen sich zwei Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Fenster sowie ein separates WC. Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein Vorzimmer, von dem aus Sie nicht nur Zugang zum WC haben, sondern auch zu beiden Zimmern. Vom hellen Wohnzimmer geht es auf einen überdachten **Balkon mit Ostausrichtung mit ca. 3,92 m² Freifläche**. Die Böden sind in Parkett ausgeführt, eine Einbauküche ist vorhanden, beheizt wird über eine Zentralheizung. Das Haus ist unterkellert und ein **ca. 1,27 m² großer Kellerabteil** gehört zur Wohnung. Eine Duplex-Garage ist gegen Aufpreis verfügbar. Die Wohnung ist sofort verfügbar.

Die Wohnung eignet sich ideal für **Singles, Paare oder Berufstätige**, die Wert auf eine gut geschnittene Wohnung, einen eigenen Balkon und eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung legen. Dank der ruhigen Wohnlage und der gleichzeitig hervorragenden Infrastruktur bietet sie zudem eine attraktive Kombination aus **Wohnkomfort und langfristiger Wertbeständigkeit**.

Key Facts:

- **ca. 46,76 m² Wohnfläche**
- **2 helle Zimmer mit viel Licht und großen Fenster**
- **Balkon mit Ostausrichtung für angenehme Morgensonne**
- **voll ausgestattete Einbauküche**
- **Badezimmer mit Fenster**
- **Separates WC mit Waschbecken**
- **Parkettböden**
- **Zentralheizung**

- **Top-Lage mit Einkaufsmöglichkeiten in Gehentfernung, Billa, Eurospar, etc.**
- **Hervorragende Verkehrsanbindung (Straßenbahn 40 und 41, Wien Gersthof Bahnhof)**
- **Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage (zzgl. € 40.000,-)**

Kaufpreis: EUR 395.000,-

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.

? 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](tel:+436641454941)

? E-Mail: a.daie@w7.immo

Website: www.w7.immo

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap