Anlegerhit: Ruhige Dachgeschosswohnung mit ca. 70 m² und WG-tauglichem Grundriss I Nahe U1 Kagraner Platz



Objektnummer: 6090

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	171,53 €
USt.:	17,15 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Violeta Nikolov

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!
Violeta Nikolov
+43 681 84361917
v.nikolov@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN













Objektbeschreibung

Drei gut nutzbare Zimmer, eine separate Küche und ein großzügiger Vorraum: Diese Dachgeschosswohnung bietet einen Grundriss mit vielen Möglichkeiten. Auf ca. 70 m² verteilen sich ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein Kabinett, das auch als weiteres Schlafzimmer genutzt werden kann. Damit ist die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger interessant – etwa für eine Wohngemeinschaft. Das Bad mit Badewanne und das separate WC machen den Alltag besonders praktisch.

Die ruhige Lage verbindet kurze Wege mit einem vielfältigen Angebot in der Umgebung. Westfield Donau Zentrum und CityGate bieten Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote. Mit der U1 erreichen Sie den Stephansplatz in ca. 25 Minuten und den Wiener Hauptbahnhof in ca. 35 Minuten. Die Alte Donau ist in ca. 15 Minuten erreichbar; auch die Vienna International School und das Vienna International Centre (UNO-City) liegen nur wenige U1-Stationen entfernt.

Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 69,54 m²
- **Zimmer:** 3 - Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kabinett
- **Vorraum:** ca. 11 m²
- **separate Küche**
- **Bad mit Badewanne**
- **separates WC**
- **Kellerabteil**

Technik & Zustand

- **Dachgeschosswohnung mit Lift**
- **Nord-Süd-Ausrichtung**
- **Ruhige Lage**

Weitere Vorteile

- **WG-tauglicher Grundriss**
- **Wasch- und Trockenraum im Haus**
- **Westfield Donau Zentrum und CityGate in unmittelbarer Nähe**
- **U1 Kagraner Platz sowie Alte Donau gut erreichbar**

Entdecken Sie eine Wohnung, die mit ihrer flexiblen Raumaufteilung für unterschiedliche Wohn- und Nutzungsideen offensteht.

? **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 259.000,- + EUR 15.000,– Ablöse

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.

Ihre Ansprechpartnerin:

Violeta Nikolov

? Mobil.: +43 681 84361917

? E-Mail: v.nikolov@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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap