Toplage & Ruhelage vereint I 2-Zimmer-Wohnung nahe PRATERSTERN (U1/U2/S-Bahn) & NESTROYPLATZ



Objektnummer: 6085

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 130,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	98,31 €
USt.:	11,54 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nora Ismail, B.A.

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!
Nora Ismail, B.A.
+43 676 502 88 24
n.ismail@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN

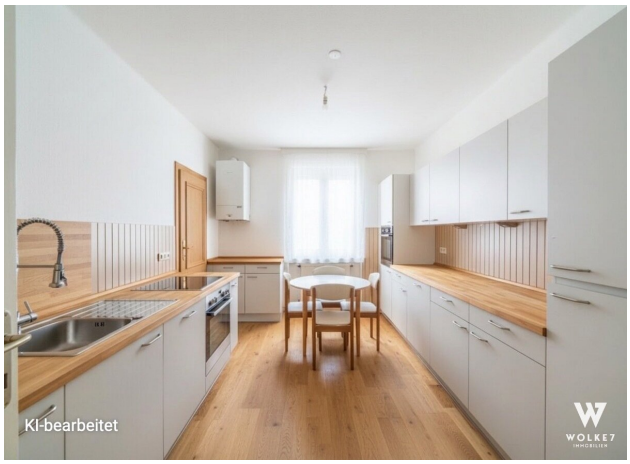

KI-bearbeitet










KI-bearbeitet




KI-bearbeitet
WOLKE7
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung im **3. Liftstock eines Mehrparteienhauses** überzeugt durch ihre **großzügige Raumaufteilung, ruhige Atmosphäre und die ausgezeichnete Lage** nahe Praterstern und Nordbahnhof.

Auf rund **68 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und eignet sich ideal für **Singles, Paare oder als Stadtwohnung mit perfekter Anbindung**. Der **großzügige Wohn-Essbereich** bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein besonderer Blickfang ist der **Kamin**, der dem Raum zusätzlichen Charakter und Gemütlichkeit verleiht. Das **separate Schlafzimmer** ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für einen komfortablen Rückzugsbereich. Die **separate Küche** bietet viel Gestaltungsspielraum für individuelle Einrichtungsideen.

Das **Badezimmer mit Fenster und Badewanne** sorgt für Tageslicht und angenehmen Komfort. Zusätzlich stehen ein **separates WC** sowie ein **praktischer Abstellraum** zur Verfügung. Ein **Kellerabteil mit ca. 4 m²** bietet zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung & Highlights

- ca. **68 m² Wohnfläche**
- Großzügiges **Wohn-Esszimmer mit Kamin**
- **Ruhiges Schlafzimmer**
- **Separate Küche**
- Badezimmer mit **Badewanne & Fenster**
- **Separates WC**
- **Abstellraum** in der Wohnung
- **Kellerabteil ca. 4 m²**

- **3. Stock mit Lift – barrierefrei erreichbar**

- Ruhige Wohnatmosphäre trotz zentraler Lage

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer **sehr zentralen Lage nahe Praterstern und Nordbahnhof**.

Innerhalb weniger Gehminuten erreichen Sie:

- **U1 & U2 Praterstern**

- **S-Bahn-Verbindungen**

- **Buslinien sowie Airport Bus**

Auch der **Prater** sowie zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Nahversorger** befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Damit bietet die Lage eine perfekte Kombination aus **urbanem Leben, hervorragender Infrastruktur und schneller Anbindung**.

Kaufpreis: EUR 339.000,-

Betriebskosten: EUR 181,75

Provision bei Kauf:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

? **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.

Ein Exposé inklusive **Grundriss / Pläne** sende ich Ihnen gerne per Email zu – einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihre Ansprechpartnerin:

Nora Ismail, B.A.

? Mobil.: +43 676 502 88 24

? E-Mail: n.ismail@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, gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist 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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap