

Hochwertig sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung | Zentral & mit Lift



Objektnummer: 6133

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1897
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 155,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	110,16 €
USt.:	14,95 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Daie, 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!

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

WOLKE 7 IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

In einem **gepflegten Gründerzeithaus** befindet sich diese sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit **ca. 53 m² Wohnfläche** im **3. Stock mit Lift**. Die gelungene Kombination aus klassischem Altbaucharakter, **moderner Ausstattung** und zentraler Lage macht die Wohnung ideal für **Singles und Paare**.

Die Wohnung wurde **2025 umfassend saniert** und befindet sich in einem **gepflegten, sofort bezugsfertigen Zustand**. Sie eignet sich daher sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst einen Vorraum, ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine separate Markenküche, ein modernes Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC. **Eichenparkettböden, mehrfach verglaste Fenster** und ein Waschmaschinenanschluss sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Die großzügigen Fensterflächen schaffen eine **helle und freundliche Wohnatmosphäre** und bieten einen angenehmen Stadtblick. Die Beheizung erfolgt über eine **Gasetagenheizung**.

Auch die Lage überzeugt: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe befinden sich in der näheren Umgebung. Dank der hervorragenden öffentlichen Verkehrsanbindung und der unmittelbaren Nähe zur U-Bahn sind die Wiener Innenstadt und weitere wichtige Ziele schnell und unkompliziert erreichbar. Die Wohnung ist ab **sofort verfügbar**.

Highlights auf einen Blick:

- ca. 53 m² Wohnfläche
- 2 zentral begehbare Zimmer
- Neuer Fischgrät-Parkettboden
- Neue Einbauküche
- Modernes Badezimmer mit Dusche
- 2-fach verglaste Fenster

- Helle Räume dank Querlüftung und großer Fensterflächen
- Ruhige Seitengassenlage
- Aufzug im Zwischenstock (3. Etage)
- Lichtdurchflutet und gut geschnitten

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau und eignet sich ideal für Singles und Paare, die nach einer stilvollen Stadtwohnung suchen. Durch die zentrale Begehrbarkeit der Räume wird das Raumangebot optimal genutzt.

Kaufpreis: EUR 179.000,- + 16.000 Investitionsabläse

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 <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap