WOHNEN AM SCHLOSSPARK | Charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung | ca. 60 m² | Ruhelage im 18. Bezirk



Objektnummer: 6208

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 124,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,82
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	136,96 €
USt.:	13,81 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Theophilo Bereuter, BSc.

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






KI-Visualisiertes Einrichtungsbeispiel








Vaillant
WOLKE7
IMMOBILIEN


WOLKE7


WOLKE7

Objektbeschreibung

Charmante Dachgeschosswohnung in ruhiger Grünlage | 2 Zimmer | ca. 59 m² | 1 Gehminute zum Pötzleinsdorfer Schlosspark | 3. Stock ohne Lift

In attraktiver Lage des 18. Bezirks präsentiert sich diese gepflegte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 59 m² Wohnfläche im 3. Stock eines sehr gut erhaltenen Wohnhauses. Die Kombination aus durchdachtem Grundriss, angenehmer Ruhelage und solider Bausubstanz macht diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders interessant.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich, der viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet, sowie ein separates Schlafzimmer. Durch die nord-östliche Ausrichtung bleibt die Wohnung auch in den Sommermonaten angenehm kühl – ein klarer Vorteil im Dachgeschoss. Küche und Badezimmer wurden im Jahr 2012 modernisiert und präsentieren sich in einem gepflegten, funktionalen Zustand.

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1964 und befindet sich in einem sehr guten Gesamtzustand. Besonders hervorzuheben ist die hohe Rücklage von rund 285.000 Euro, die für zukünftige Erhaltungsmaßnahmen eine solide Basis bietet. Die Wohnung befindet sich im 3. Stock ohne Lift.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre ruhige Lage, die Nähe zur Natur sowie durch ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis – ideal für alle, die eine solide Wohnung mit Potenzial in guter Wiener Lage suchen.

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 59 m² Wohnfläche
- Dachgeschosswohnung
- 2 Zimmer (Wohn-/Essbereich + Schlafzimmer)
- Gepflegter Zustand
- Küche & Bad modernisiert (2012)

- Nord-Ost-Ausrichtung (angenehm kühl im Sommer)
- 3. Stock ohne Lift
- Gebäude Baujahr 1964
- Sehr gepflegtes Haus
- Hohe Rücklage (ca. 285.000 €)
- Ruhige Lage mit guter Infrastruktur

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Juwel in bester Lage!

? 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 279.000,-

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.

Ihr Ansprechpartner:

Herr Theophilo Bereuter, BSc.

Team Wolke 7

? Mobil.: +43 660 / 20 13 023

? E-Mail: t.bereuter@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 <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <2.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap