# Urban & ruhig – attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 58 m² | nähe Türkenschanzpark und Kutschkermarkt




**Objektnummer: 6213**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1180 Wien |
| **Baujahr:** | 1877 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 58,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 105,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,37 |
| **Kaufpreis:** | 299.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 157,26 € |
| **USt.:** | 15,73 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-Ing. Daniel Augustinovic, BSc**

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


WOLKE7
IMMOBILIEN


KI-bearbeitet
WOLKE7


SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
DI Daniel Augustinovic BSc
+43 660 3153866
da@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN













# Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss sowie ihrer attraktiven Lage im 18. Wiener Gemeindebezirk.

Auf ca. **57,39 m² Wohnfläche** erwarten Sie ein einladender Vorraum, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie zwei großzügig geschnittene Wohnräume, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Wohn- und Schlafzimmer oder als Homeoffice. Ein großzügiger Gemeinschaftsgarten ergänzt das Wohnangebot und bietet eine angenehme Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock** eines **sanierten Hauses**. Sowohl die **Fenster** als auch die **Wohnungseingangstür** wurden bereits erneuert und tragen zu einem angenehmen Wohnkomfort bei. Beheizt wird die Wohnung mittels **Gasetagenheizung**.

Die Kombination aus gepflegtem Zustand, ruhiger Lage und guter Infrastruktur macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger interessant.

## Eckdaten

- Wohnfläche: ca. **57,39 m²**
- 2 Zimmer
- Gepflegter Zustand
- Saniertes Wohnhaus
- Einbauküche
- Neue Fenster
- Neue Wohnungseingangstür
- Gasetagenheizung

- Stadtblick
- WG-geeignet
- Gemeinschaftsgarten inkl. Fahrradabstellplatz
- WK3-Sicherheitstüre beim Wohnungseingang

**Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Sie!

**? 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 299.000,- Fixpreis + 10.000 Investablöse VHB**

**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 DI Daniel Augustinovic, BSc.**

? Mobil.: +43 660 / 3153866

? E-Mail: da@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 <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

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

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

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap