Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten im 19. Bezirk



Objektnummer: 6223

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,32 m²
Nutzfläche:	39,28 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 54,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,18
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	114,70 €
Heizkosten:	63,56 €
USt.:	21,82 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sharleena Hummel

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








SIEMENS
WOLKE7
IMMOBILIEN


WOLKE7


WOLKE7


WOLKE7
IMMOBILIER

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante, sonnige 2-Zimmer-Wohnung im beliebten 19. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde im Jahr 2009 errichtet. Sie überzeugt durch eine angenehme Wohnatmosphäre, eine durchdachte Raumaufteilung und einen lichtdurchfluteten, südlich ausgerichteten Wohnbereich mit Blick auf den eigenen Wintergarten.

Eckdaten der Immobilie

- **Wohnfläche:** 36,32 m²
- **Wintergarten / Loggia:** ca. 3 m²
- **Gesamtfläche inkl. Wintergarten:** ca. 39,32 m²
- **Zimmer:** 2
- **Baujahr:** 2009
- **Zustand:** Gut und gepflegt
- **Lage:** 1190 Wien – Döbling

Raumaufteilung & Ausstattung

Die Wohnung empfängt Sie mit einem geräumigen Vorraum, von dem aus das separate WC sowie die weiteren Wohnbereiche bequem erreichbar sind. Die sonnige Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung. Eine bereits vorhandene Einbauküche bietet praktischen Komfort und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Besonders hervorzuheben ist der schöne Lichteinfall sowie der Blick auf den eigenen Wintergarten, der zusätzlichen Charme und Wohnqualität verleiht. Das Schlafzimmer überzeugt mit eleganten Glaselementen und ebenfalls einem schönen Ausblick auf den Wintergarten – ein besonderes Detail, das der Wohnung eine moderne und offene Atmosphäre schenkt. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Handwaschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Eine Waschmaschine ist bereits vorhanden und im Angebot inkludiert.

Highlights auf einen Blick

- Sonnige und freundliche Wohnung
- Gepflegter Zustand
- Baujahr 2009
- Eigener Wintergarten mit ca. 3 m²
- Helle Wohnküche mit Einbauküche
- Schlafzimmer mit stilvollen Glaselementen
- Badezimmer mit Badewanne
- Waschmaschine inklusive
- Separates WC
- Geräumiger Vorraum
- Attraktive Lage im beliebten 19. Bezirk
- Straßenbahnlinie 37 in unmittelbarer Nähe
- Wertheimsteinpark in 500 Metern
- Donaukanal

Kaufpreis: EUR 299.000,- (VB)

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur im Erfolgsfall beim Kauf)

Individuelle Finanzierungsberatung: Wir bieten Ihnen eine unverbindliche und kostenlose Beratung zu möglichen Finanzierungsmodellen. Gerne unterstützen wir Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Traumwohnung!

Besichtigung und weitere Informationen:

Für ein **detailliertes Exposé** mit **Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen** senden Sie uns bitte direkt hier eine Anfrage mit **vollständigen Kontaktdaten.**

Ihre Ansprechpartnerin:

SHARLEENA HUMMEL

Mobil: +43 699 176 555 77

E-Mail: s.hummel@w7.immo

Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

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 <500m
Höhere Schule <1.000m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap