# +++ Wohnen in bester Lage | 2-Zimmer-Wohnung mit Lift | WG-tauglich +++




**Objektnummer: 6238**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1040 Wien |
| **Baujahr:** | 1965 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 53,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **Keller:** | 5,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 319.800,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Arthur Grewal**

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

T 06605440484
H +43 660 5440484

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur






SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Arthur Grewal
+43 660 544 04 84
a.grewal@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN


Virtuell geräumt · KI













# Objektbeschreibung

Diese **ca. 52,99 m² große Zwei-Zimmer-Wohnung** überzeugt mit einer **zentralen Lage** und einer durchdachten Raumaufteilung. Die nahe gelegene Wiedner Hauptstraße bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie, während der Schlossgarten Belvedere zu entspannten Spaziergängen einlädt. Die gute Erreichbarkeit des Hauptbahnhofs ergänzt die Vorzüge dieser attraktiven Stadtlage.

Die Wohnung befindet sich im **zweiten Stock mit Lift**. Vom Vorraum aus sind **beide Zimmer, die separate Küche sowie das Badezimmer mit WC zentral begehbar**. Die getrennte Raumaufteilung schafft eine angenehme Trennung von Wohnen und Schlafen – ideal für Singles und Paare. **Dank der separat begehbaren Zimmer und der eigenständigen Küche ist die Wohnung auch WG-tauglich.**

Ein zusätzlicher **Waschmaschinenanschluss im Vorraum** ist dezent hinter einem Schrank untergebracht. Die Beheizung erfolgt über eine **Gasetagenheizung**.

Ein **ca. 5 m² großes Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus steht eine **gemeinschaftliche Waschküche** zur Verfügung. Die Wohnung ist **ab sofort verfügbar**.

**Highlights**

- **2 Zimmer**
- **WG-geeignet**
- **Lift** vorhanden
- **möblierte Küche**
- **Kellerabteil** mit ca. **5 m²**
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Bad mit **Badewanne**

- **Hervorragende Lage: nahe Wiedner Hauptstraße**
- **gute öffentliche Anbindung: U1, 1, 13A, Badner Bahn**
- gemeinschaftliche **Waschküche**

? **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 319.800,-**

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Ein Exposé inklusive aller relevanten Dokumente sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Arthur Grewal**

? Mobil.: +43 660 5440484

? E-Mail: a.grewal@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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

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

Höhere Schule <1.000m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap