+++ Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Lift I Toplage in Gersthof I Garagenstellplatz +++



Objektnummer: 6280

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,27 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	184,40 €
Sonstige Kosten:	67,82 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Daie, MA

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




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
















WOLKE7
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Diese **2-Zimmer-Wohnung** in einem 2005 errichteten Haus besticht durch ihren **durchdachten Grundriss** und den komfortablen Zugang über den **Lift** bis **in den 3. Stock**. Auf **ca. 46,76 m² Wohnfläche** verteilen sich zwei Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Fenster sowie ein separates WC. Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein Vorzimmer, von dem aus Sie nicht nur Zugang zum WC haben, sondern auch zu beiden Zimmern. Vom hellen Wohnzimmer geht es auf einen überdachten **Balkon mit Ostausrichtung mit ca. 3,92 m² Freifläche**. Die Böden sind in Parkett ausgeführt, eine Einbauküche ist vorhanden, beheizt wird über eine Zentralheizung. Das Haus ist unterkellert und ein **ca. 1,27 m² großer Kellerabteil** gehört zur Wohnung. Eine Duplex-Garage ist gegen Aufpreis verfügbar. Die Wohnung ist sofort verfügbar.

Die Wohnung eignet sich ideal für **Singles, Paare oder Berufstätige**, die Wert auf eine gut geschnittene Wohnung, einen eigenen Balkon und eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung legen. Dank der ruhigen Wohnlage und der gleichzeitig hervorragenden Infrastruktur bietet sie zudem eine attraktive Kombination aus **Wohnkomfort und langfristiger Wertbeständigkeit**.

Zusätzlich zu den laufenden Betriebskosten werden die Kosten für Warmwasser und Heizung über separate Akontozahlungen zentral vorgeschrieben und eingehoben. Diese belaufen sich gemäß der aktuellen Vorschreibung (2026) auf insgesamt ca. **€ 65,22 monatlich**.

Key Facts:

- **ca. 46,76 m² Wohnfläche**
- **2 helle Zimmer mit viel Licht und großen Fenster**
- **Balkon mit Ostausrichtung für angenehme Morgensonne**
- **voll ausgestattete Einbauküche**
- **Badezimmer mit Fenster**
- **Separates WC mit Waschbecken**

- **Parkettböden**
- **Zentralheizung (Gas)**
- **Top-Lage mit Einkaufsmöglichkeiten in Gehentfernung, Billa, Eurospar, etc.**
- **Hervorragende Verkehrsanbindung (Straßenbahn 40 und 41, Wien Gersthof Bahnhof)**
- **Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage (zzgl. € 35.000,- obligatorisch)**

Kaufpreis: EUR 379.000,- + 35.000,- (Duplex-Stellplatz obligatorisch)

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

? 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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap