Erstbezug nach hochwertiger Kernsanierung – Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in ruhiger Lage des 20. Bezirks

Objektnummer: 4451

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1976
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 72,79 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	127,15 €
Heizkosten:	56,80 €
USt.:	21,87 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sharleena Hummel

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese ca. 65 m² große, **komplett kernsanierte Wohnung** befindet sich in einer ruhigen Wohngegend des 20. Bezirks (Brigittenau) und überzeugt durch hochwertige Ausstattung, modernes Design und eine hervorragende Raumaufteilung.

Highlights der Wohnung:

- **Erstbezug** nach umfassender und hochwertiger Kernsanierung
- **Energieeffiziente 3-fach-verglaste Fenster** – optimaler Schallschutz und Wärmedämmung
- **Edler Echtholz-Boden aus Walnussholz** – zeitlos elegant und warm
- **Klimaanlage von Vaillant** – angenehmes Raumklima auch im Sommer
- **Einladender, heller Eingangsbereich** mit stilvollem Empfangsambiente
- **Große, lichtdurchflutete Wohnküche** mit nagelneuer, moderner Einbauküche
- **Ruhige Loggia (ca. 5 m²)** mit Blick in den weitläufigen, begrünten Innenhof – perfekte Entspannungsoase
- **Separates, modernes WC** mit stilvollen Design-Elementen
- **Luxuriöses Badezimmer** im Marmor-Design mit großzügiger **Regendusche**
- **Praktischer Abstellraum** für zusätzlichen Stauraum
- **Zweiter Abstellraum**, ideal nutzbar als begehbare Garderobe oder Ankleide
- **Geräumiges Schlafzimmer** – ruhig gelegen und optimal geschnitten
- Alle Installationen (Elektrik, Sanitär, Heizung) **neu**
- **Sofort bezugsfertig**

Diese Wohnung ist mehr als nur ein neues Zuhause – sie ist ein stilvoller Rückzugsort mit Charakter und Charme. Jeder Raum wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und verbindet hochwertige Materialien mit modernem Design. Die warme Atmosphäre, das edle Walnussholz, die elegante Marmoroptik im Bad und die ruhige Loggia ins Grüne schaffen ein Wohngefühl, das begeistert. Ob als stilvolles Zuhause für Singles oder Paare, oder als exklusive Investition – hier zieht man nicht einfach ein, hier fühlt man sich sofort angekommen.

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 <1.000m
Höhere Schule <1.000m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap