

## Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Ost-Loggia und Gartenblick | 2024 saniert



**Objektnummer: 4436**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,85
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	112,02 €
<b>USt.:</b>	11,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daria Savarinska**

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





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine moderne, sanierte 2-Zimmer-Wohnung in absoluter Ruhelage im 18. Bezirk (Währing). Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Neubauhaus aus dem Jahr 1956 und überzeugt durch eine sehr gute Lage sowie einen ausgezeichneten Grundriss. Die Wohnung ist mit hochwertigen Parkett- und Fliesenböden ausgestattet und verfügt über eine Wohnzimmer, Schafzimmer und eine separate Küche. Beheizt wird die Wohnung mittels einer effizienten Gas-Etagenheizung. Ein Kellerabteil bietet praktischen Stauraum und die Bewohner können außerdem die Gartennutzung genießen.

### Highlights der Wohnung:

- 2024 modernisiert
- ca. 50,34 m<sup>2</sup> Wohnfläche ( inklusive Loggia )
- Ost- Loggia mit Grünblick
- absolute Ruhelage
- Hochparterre

### Lage:

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zum Türkenschanzpark sowie zur Gersthofer Straße mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants.

### Kosten:

- **Betriebskosten (inkl. USt):** ?a. € 314,94

**PROVISION: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.**

### Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, unterstützen wir Sie gerne bei Finanzierungsanfragen. Unser Partner-Finanzierungsexperte kooperiert mit zahlreichen Banken und holt für Sie mehrere Angebote ein, um die besten Konditionen zu verhandeln – gerne auch bei Ihrer Hausbank. Das alles ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

## **Weitere Informationen und Besichtigung:**

**Ein Exposé inklusive Adresse / Fotos / Pläne etc. sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.**

## **Ihr Ansprechpartner:**

**Daria Savarinska**

Mobil.: [+43 676 5354 889](tel:+436765354889)

E-Mail: [d.savarinska@w7.immo](mailto:d.savarinska@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) - <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 <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap