

**Sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 62m² in Topzustand I
Nahe U1**



Objektnummer: 4598

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	199.900,00 €
Betriebskosten:	172,54 €
USt.:	17,25 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Violeta Nikolov

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





Objektbeschreibung

Sanierte 2-Zimmerwohnung mit ca. 62m² in Topzustand mit moderner Ausstattung

Diese vollständig modernisierte Eigentumswohnung im **5. Stock** eines gepflegten Wohnhauses vereint durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und zentrale Lage in Favoriten. Auf **ca. 61,75 m²** Wohnfläche erwarten Sie **zwei großzügige Zimmer**, eine **separate Küche**, ein modernes **Bad mit Badewanne** sowie ein praktischer **Abstellraum**.

Das **Wohnhaus** wurde **ca. 2010/2011** umfassend **saniert (Fassade, Elektrik, Aufzug, Zutrittssystem uvm.)** und auch die Wohnung selbst wurde im Zuge dessen saniert. Die hervorragende Anbindung und das lebendige Umfeld mit zahlreichen Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten machen diese Immobilie besonders attraktiv.

Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnfläche: ca. 61,75 m²**
- **2 Zimmer** mit jeweils **ca. 18 m²**
- **Separate Küche, neu verflies**, mit **neuwertigem Gasherd**, Geschirrspüler und Kühlschrank
- **Badezimmer mit neuer Badewanne**
- **Separates WC**
- **Abstellraum** mit Anschlüssen für Waschmaschine und Warmwasserspeicher
- **Neuer Melanboden**
- **Neue Lärmschutzfenster**
- **Effiziente Stromheizung** möglich

Technik & Zustand

- **Sanierung der Wohnung**
 - **Neue Elektrik**
 - **Neue Fliesen** in allen Feuchträumen
 - **Neue Lärmschutzfenster**
- **Warmwasseraufbereitung über kostensparenden Nachtstrom**
- **Gepflegtes Wohnhaus, ebenfalls ca. 2010/2011 generalsaniert:**
 - **Fassadendämmung**
 - **Erneuerte Steigleitungen**
 - **Neues Zutrittssystem**

? **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 199.900,- + 30.000 Investitionsablässe

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.

Ihre Ansprechpartnerin:

Violeta Nikolov

? Mobil.: [+43 681 84361917](tel:+4368184361917)

? E-Mail: v.nikolov@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 Exposé 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) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

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