

**Top-Preis: 2-Zimmerwohnung für Starter & Investoren |  
Smarte Raumaufteilung | Voll funktionsfähig &  
einzugsbereit**



**Objektnummer: 4893**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	45,00 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 90,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,63
<b>Kaufpreis:</b>	119.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	201,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

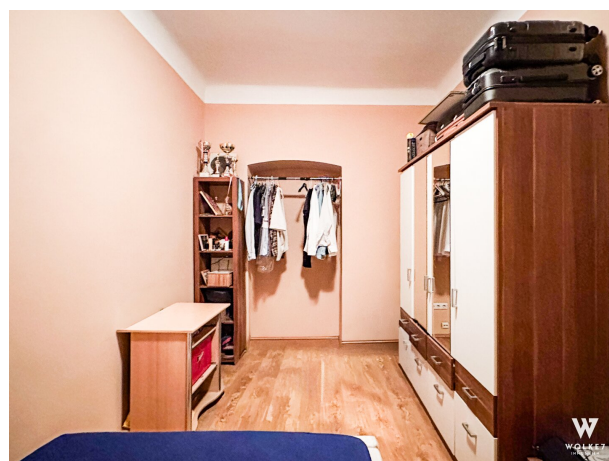
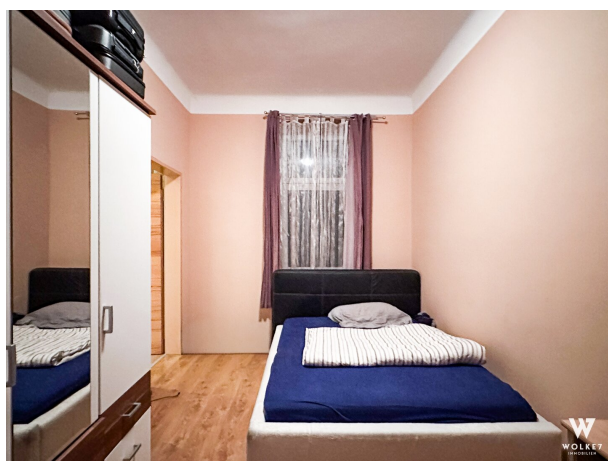
## Ihr Ansprechpartner



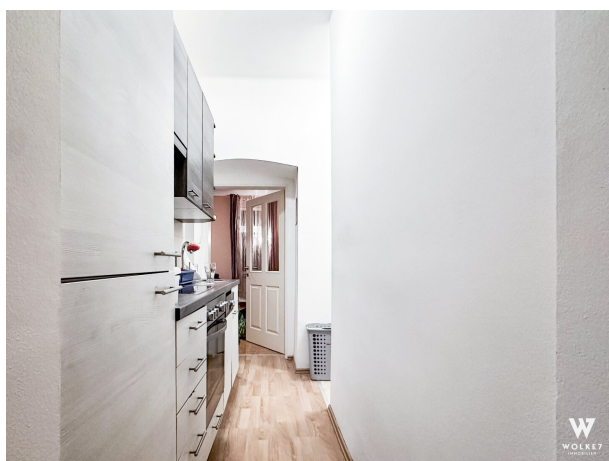
**Alexander Radetzky, MA**

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

T +43 680 24 60 986









# Objektbeschreibung

## Gepflegte 2-Zimmerwohnung zum Top-Preis

Diese kompakte, sofort beziehbare 2-Zimmerwohnung eignet sich ideal für preisbewusste Käufer\*innen und Anleger, die eine solide und funktionale Immobilie suchen. Durch den außergewöhnlich günstigen m²-Preis bietet sie eine seltene Gelegenheit am Markt – mit zusätzlichem Wertsteigerungspotenzial durch geplante Haussanierungen.

## Fakten & Highlights

- **Wohnfläche:** laut Grundriss **ca. 45 m²**, laut Ausmessung des Eigentümers **ca. 47 m²**
- **Raumaufteilung:**
  - Ruhiges **Schlafzimmer hofseitig**
  - Helles **Wohnzimmer mit Südausrichtung** und viel Tageslicht
  - Vorzimmer (geplant mit zukünftiger Loggia-Erweiterung)
  - Badezimmer mit Fliesen
  - Separate Küche
- **Küche:** voll funktionsfähig, ca. 10 Jahre alt
- **Heizung:** Gasetagenheizung, Gerät ebenfalls ca. 10 Jahre alt
- **Elektrik:** Stromleitungen ca. 10 Jahre alt



- **Böden:** Echtholzparkett in den Wohnräumen, hochwertiges Laminat in einem Teil des Vorzimmers, Fliesen im Bad
- **Zustand:** Gepflegt und einzugsbereit; ein Wohnzimmerfenster ist leicht undicht. Derzeit ist es provisorisch repariert; langfristig austauschbedürftig.
- **Zusätzlich:** Kellerabteil inkludiert
- **Gebäudestatus:**
  - Das Haus wird aktuell saniert
  - Geplanter **Lifteinbau**
  - Geplante **Loggia für die Wohnung**
  - Unterlagen & Baubewilligung vollständig vorhanden
  - **Baumaßnahmen im Verzug – Fertigstellungstermin noch offen**
  - **Sanierungen am Haus gemäß MA50 dringend notwendig. Kostenpunkt ca. 500.000€**
- **Preisvorteil:** attraktiver Kaufpreis von **< 2.900 €/m<sup>2</sup>** aufgrund der aktuellen Sanierungssituation.

## Fazit

Eine funktionale, sofort beziehbare 2-Zimmerwohnung mit starkem Preis-Leistungs-Verhältnis – ideal für Schnellentschlossene und Anleger, die eine seltene Gelegenheit suchen.

## ? 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 119.900 + 10.000 Ablöse FIXPREIS**

**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.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**ALEXANDER RADEZKY, MA**

? Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

? E-Mail: [a.radetzky@w7.immo](mailto:a.radetzky@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 <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap