

**72 m² Nutzfläche mit 10 m² Sonnen-Loggia – Ruhige
2-Zimmerwohnung mit separater Küche Nähe Kagraner
Platz | U1 Rennbahnweg**



Objektnummer: 5111

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,00 m ²
Nutzfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 53,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	135,58 €
USt.:	16,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Konstantin Zengerer

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



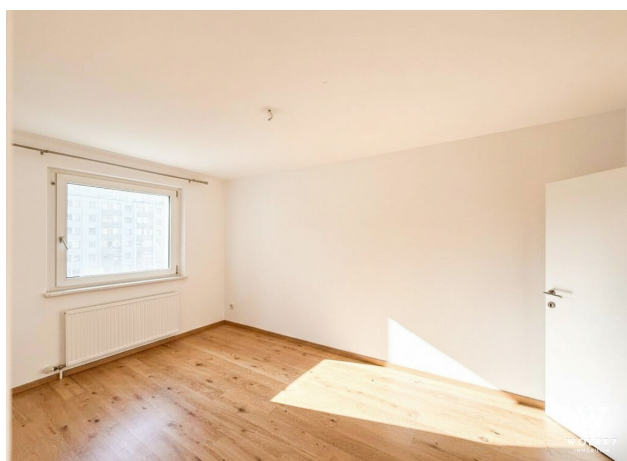
**SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Konstantin Zengerer
☎ +43 676 3727579
✉ k.zengerer@w7.immo

WOLKE 7 IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Diese helle 2-Zimmerwohnung im 4. Liftstock überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, eine sonnige, südwestlich ausgerichtete Loggia (ca. 10 m²) sowie eine hochwertige Teilmöblierung. Mit einer **Nutzfläche von ca. 72 m²** bietet sie großzügigen Wohnkomfort in absoluter Ruhelage – und punktet mit einer **separaten Küche**.

Eckdaten auf einen Blick:

- **Baujahr:** 1975
- **4. Liftstock mit Lift**
- **ca. 72 m² Nutzfläche**
- **ca. 10 m² Loggia**
- **Südwest-Ausrichtung**
- **2 großzügige Zimmer**
- **Separate Küche**
- **Abstellraum mit Regalen**
- **Garderobe mit Einbauschränk**
- **Teilmöbliert:** hochwertige Einbauküche & modernes Badezimmer
- **Absolute Ruhelage**
- **Sehr gute öffentliche Anbindung (U1, Busse)**

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein funktionaler Vorraum mit praktischer Garderobe und Einbauschränk. Von hier aus gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur sonnigen Loggia. Die südwestliche Ausrichtung sorgt für ein helles, freundliches Wohnambiente und angenehme Abendsonne. Die ca. 10 m² große Loggia mit Fernblick lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Die **separate, hochwertige Einbauküche** ist modern ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen.

Über den Flur erreichen Sie das ruhig gelegene Schlafzimmer mit integriertem Garderobenbereich, das stilvoll ausgestattete Badezimmer, das separate WC sowie einen praktischen Abstellraum mit Regalen.

Diese Wohnung vereint absolute Ruhe, viel Licht und eine durchdachte Raumaufteilung mit hervorragender Infrastruktur. Die Nähe zur U1-Station Rennbahnweg sowie zu mehreren Buslinien ermöglicht eine schnelle und komfortable Verbindung in die Innenstadt, während die ruhige Wohnlage höchste Lebensqualität garantiert.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

? 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 319.000 (VB)

Betriebskosten inkl. Heizkosten und USt. EUR 382,58,-

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:

Konstantin Zengerer

? Mobil.: [+43 676 3727579](tel:+436763727579)

? E-Mail: k.zengerer@w7.immo

Website: www.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 <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap