

**Anlegerhit oder Eigenheim | Sanierte 2-Zimmer-Wohnung
nahe Matzleinsdorfer Platz | 6er,18er,62er 14a | SBahn | U5**



Objektnummer: 5369

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	202,44 €
USt.:	20,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

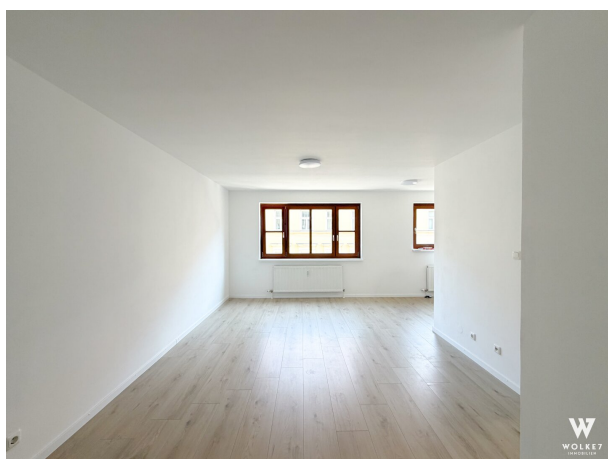
Ihr Ansprechpartner



Theophilo Bereuter, BSc.

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

T +43 660 201 30 23
H +43 660 201 30 23

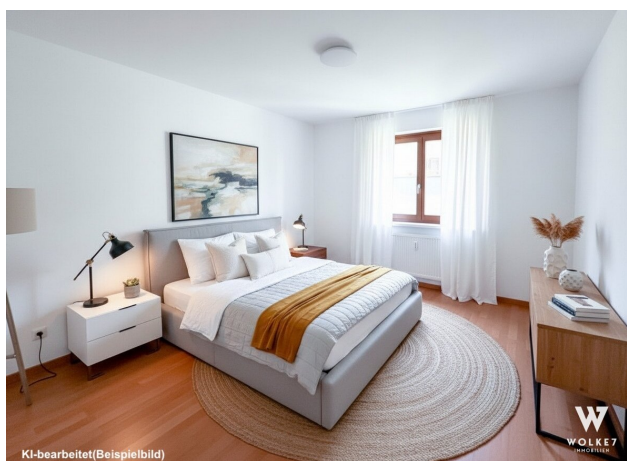


**SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

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

Theophilo Bereuter, BSc.
☎ +43 660 / 20 13 023
✉ t.bereuter@w7.immo

WOLKE 7 IMMOBILIEN









Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung | Frisch saniert 2026 | Ruhige Hoflage | Lift | Fernwärme

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1988 überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, ruhiger Lage und durchdachter Raumaufteilung. Mit ca. 59 m² Wohnfläche eignet sich die Wohnung ideal für Eigennutzer, Paare, Singles oder Anleger.

Im Zuge der umfassenden Sanierung bzw. Modernisierung im Jahr 2026 wurde die Wohnung hochwertig aufgewertet und präsentiert sich in einem sofort bezugsfertigen Zustand. Besonders hervorzuheben ist das ruhig hofseitig ausgerichtete Schlafzimmer, das eine angenehme und entspannte Wohnatmosphäre bietet.

Die Wohnung verfügt über einen Vorraum, ein helles Wohnzimmer, ein separates Schlafzimmer, eine neue moderne Küche inklusive Elektrogeräten, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Während im Schlafzimmer hochwertiger Parkettboden verlegt wurde, ist das Wohnzimmer mit modernem Laminatboden ausgestattet. Beheizt wird die Wohnung komfortabel mittels Fernwärme.

Ein Fahrradraum steht den Bewohnern im Haus zur Verfügung. Zusätzlich besteht die Möglichkeit eines Tiefgaragenplatzes über Warteliste. Die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung machen diese Immobilie zu einem attraktiven Gesamtpaket.

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 59 m² Wohnfläche
- 2-Zimmer-Wohnung
- 4. Stock mit Lift
- Baujahr 1988
- Frisch saniert / modernisiert 2026
- Ruhige hofseitige Ausrichtung des Schlafzimmers

- Neue Küche inkl. Elektrogeräte
- Parkettboden im Schlafzimmer
- Laminatboden im Wohnzimmer
- Fernwärme
- Fahrradraum im Haus
- Optionale Tiefgarage (Warteliste)
- Gepflegter und sofort bezugsfertiger Zustand
- Sehr gute Infrastruktur
- Gute öffentliche Anbindung | Matzleinsdorfer Platz | 6er, 18er, 62er, 14A | S-Bahn | zukünftige U5

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Juwel in bester Lage!

? 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 299.000,-

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:

Herr Theophilo Bereuter, BSc.

Team Wolke 7

? Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

? E-Mail: t.bereuter@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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap