

Inserat ID: 164794

erstellt am : 26.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 320000€

Straße:

1070 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 51.91m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 84.27m<sup>2</sup>

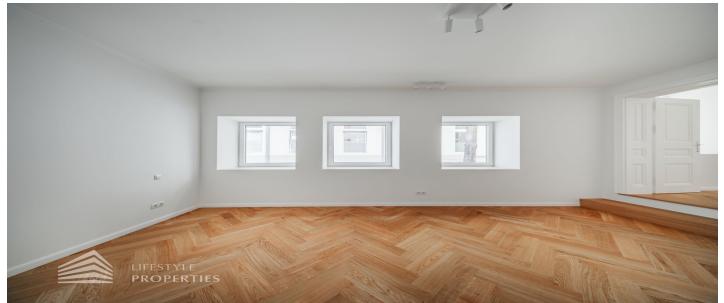
## Kontaktinformationen:

Marie-Louise Eisenburger

Tel: +43 676 6059800

eisenburger@lifestyle-properties.at

## **Erstbezug! Schöne 2-Zimmer Wohnung mit Terrasse, Nähe Burggasse**



Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt ein schöner 2-Zimmer Erstbezug mit Terrasse im wunderbaren 7. Wiener Gemeindebezirk Neubau.

Die Wohnung verfügt über eine Größe von ca. 52 m<sup>2</sup> mit einer ca. 32 m<sup>2</sup> großen Terrasse und befindet sich im EG eines schönen Altbaugebäudes. Die Wohnräume sind mit schönem Parkettboden ausgestattet und das Bad ist verfliesst, beheizt wird die Wohnung mit Fussbodenheizung

Sie betreten das Objekt und befinden sich im Vorraum, gerade durch gelangen Sie in die geräumige Wohnküche, wo es genügend Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen Esstisch gibt. Von hier haben Sie auch Zugang zu der schönen Terrasse, sie ist in den ruhigen Innenhof gerichtet und bietet viel Platz für Gartenmöbel oder eine kleine Sitzgruppe. Neben der Wohnküche befindet sich das ruhige Schlafzimmer. Das Bad ist vom Vorraum erreichbar und ist mit einer Dusche, einem Waschbecken, einem Waschmaschinenanschluss und einem WC ausgestattet.

Die Lage und Infrastruktur der Immobilie ist als hervorragend zu bewerten. Der Karl-Farkas-Park befindet sich nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt und ermöglicht es Ihnen, Ihre Freizeit im Grünen zu verbringen. Zudem befinden sich diverse Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch diverse Straßenbahnlinien, Buslinien sowie die U-Bahn-Linie U6, gewährleistet.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: 0676 605 9800

international - Tel.: +43 676 605 9800

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.&nbsp;&nbsp;&nbsp;Infrastruktur /

EntfernungenGesundheitArzt &lt;500mApotheke &lt;500mKlinik

&lt;500mKrankenhaus &lt;1.500mKinder & SchulenSchule

&lt;500mKindergarten &lt;500mUniversität &lt;1.000mHöhere Schule

&lt;500mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei &lt;500mEinkaufszentrum

&lt;500mSonstigeGeldautomat &lt;500mBank &lt;500mPost &lt;500mPolizei

&lt;500mVerkehrBus &lt;500mU-Bahn &lt;500mStraßenbahn &lt;500mBahnhof

&lt;500mAutobahnanschluss &lt;4.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle:

OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 51.91m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 84.27m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 204.6m<sup>2</sup>

hwbklasse: Fm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.18m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 320000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Marie-Louise

Nachname: Eisenburger

Tel:: +43 676 6059800

E-Mail: eisenburger@lifestyle-properties.at