

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung | Triestenviertel |  
Klimatisiert | Sicherheitstür | U2 Matzleinsdorfer Platz  
Fertigstellung 2028**



**Objektnummer: 3666**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1969                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 65,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 10,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 50,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,15                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 219.998,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 393,64 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 39,36 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

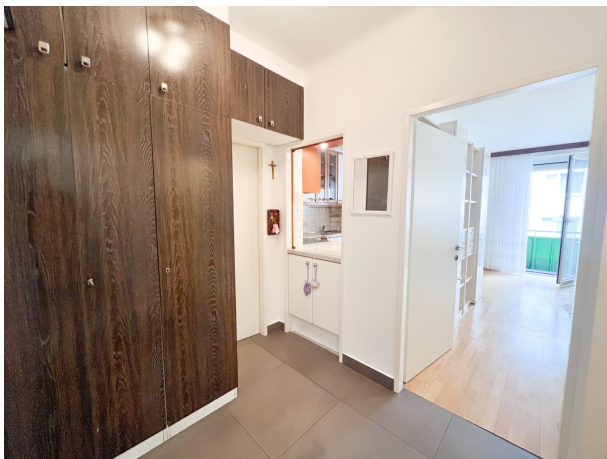
## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Silagi**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine ca. 64 m<sup>2</sup> große Wohnung im 10. Bezirk, im nördlichen Teil des Wienerbergs, im Triesterviertel. Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines Gebäudes aus dem Jahr 1968 mit insgesamt 6 Stockwerken.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt durch eine Sicherheitstür, die in ein geräumiges Vorzimmer mit einem eingebauten Garderobenschrank führt. Die Wohnung ist zentral begehbar. Die Küche, die durch eine Wand vom Wohnzimmer getrennt ist, bleibt dennoch offen und vermittelt ein großzügiges Raumgefühl, während der Küchenbereich abgegrenzt bleibt. Ein Highlight ist der ca. 15 m<sup>2</sup> große Balkon sowie ein ca. 10 m<sup>2</sup> großer Kellerraum.

Das Badezimmer verfügt über eine barrierefreie Dusche. Ein Stellplatz in der Garage kann angemietet werden. Die Nähe zur Triesterstraße und dem Matzleinsdorfer Platz bietet eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum (Straßenbahnlinie 1) sowie eine gute Autobahnanbindung (A2). Die Autobuslinie 7A ist in 2 Minuten und die Straßenbahnlinie 1 in 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Den Matzleinsdorfer Platz erreicht man in 10 Minuten zu Fuß.

Unser Service für Sie: Sobald Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie umfassend durch den gesamten Prozess. Angefangen beim Kaufangebot, über die Klärung individueller Wünsche und die Vertragsunterzeichnung, bis hin zur Wohnungsübergabe und der Durchführung verschiedener Ummeldungen wie Strom und Gas.

Wir unterstützen Sie zudem gerne bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und arbeiten mit unseren langjährigen Partnern zusammen, um die besten Konditionen für Sie zu finden.

Worauf warten Sie noch? Diese perfekte 2-Zimmer-Wohnung wird nicht lange verfügbar sein!

**Ein Exposé inklusive Adresse / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.**

**Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)**

**Ihr Ansprechpartner:**

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**

Mobil.: [+43 699 134 34 730](tel:+4369913434730)

E-Mail: [p.silagi@w7.immo](mailto:p.silagi@w7.immo)

**\*\*Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**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>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap