

**Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung (BJ 2021) mit
hofseitigem Balkon | Perfekte Raumaufteilung | Zentrale
Lage | Top-Zustand**



Objektnummer: 4085

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,00 m ²
Nutzfläche:	43,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,91 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	246.990,00 €
Betriebskosten:	102,40 €
USt.:	10,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Radetzky, MA

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18







Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon in Top-Lage

Diese wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung in einem **Neubau aus dem Jahr 2021** überzeugt durch ihre **moderne Ausstattung, perfekte Raumaufteilung** und eine **ruhige, hofseitige Lage**. Die effizient aufgeteilte Wohnfläche wird durch einen **großen südseitigen Balkon** ergänzt, der für ein entspanntes Urlaubs-Flair sorgt

Key-Facts auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 38m² und optimaler Raumaufteilung
- **Baujahr:** 2021 – **Ausgezeichneter Zustand**
- **Lage:** **Sehr ruhig** dank hofseitiger Ausrichtung
- **Helligkeit:** **Südliche Ausrichtung** sorgt für viel Tageslicht
- **Balkon:** Großzügig (ca. 5m²) & mit idyllischem Ausblick
- **Fußbodenheizung:** In der gesamten Wohnung für angenehmes Raumklima
- **Elektrische Außenrollos:** Bequeme Verdunkelung auf Knopfdruck
- **Kellerabteil:** **Sehr geräumig**, ideal als zusätzlicher Stauraum
- **Möblierung:** Küche & Bad verbleiben – sonst unmöbliert bei Übergabe

Diese **hochwertige Neubauwohnung** verbindet modernes Wohnen mit Ruhe, Helligkeit und einer hervorragenden Lage. Perfekt für Eigennutzer oder als Kapitalanlage!

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.

VERKAUFSPREIS: EUR 246.990

PROVISION: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.

Für **nähere Informationen, Unterlagen oder Besichtigung** (gerne auch an Wochenenden und Feiertagen) stehe ich Ihnen unter der Rufnummer **+43 680 24 60 986** zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner:

ALEXANDER RADEZKY, MA

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

E-Mail: a.radetzky@w7.immo

****Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap