

**U3 Zieglergasse: Traumhafte Wohnung mit
Panoramablick, perfektem Grundriss & Top-Lage in 1060 |
klimatisiert**



Objektnummer: 4057

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien, Mariahilf
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 90,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,48
Kaufpreis:	749.950,00 €
Betriebskosten:	136,32 €
USt.:	15,75 €
Provisionsangabe:	

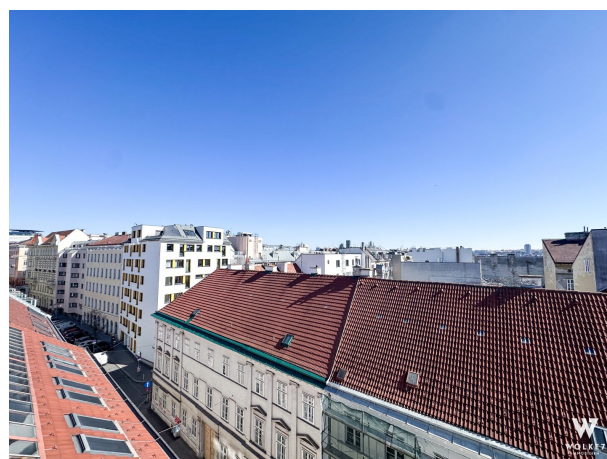
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

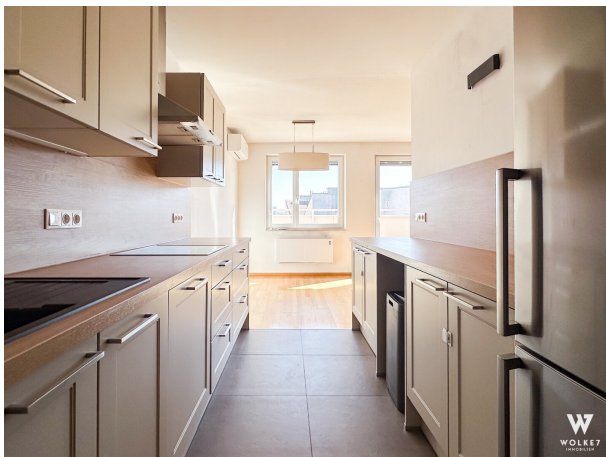
Ihr Ansprechpartner

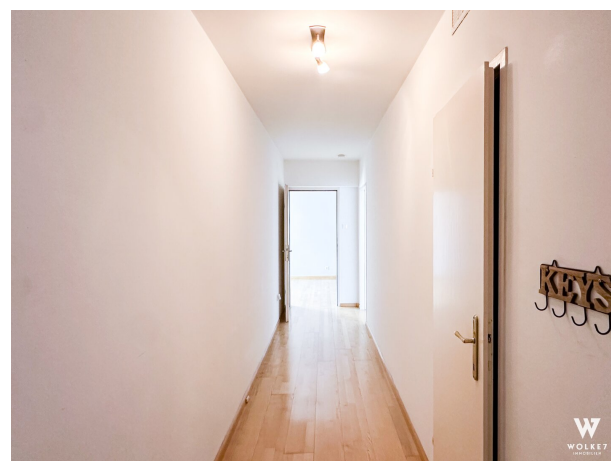


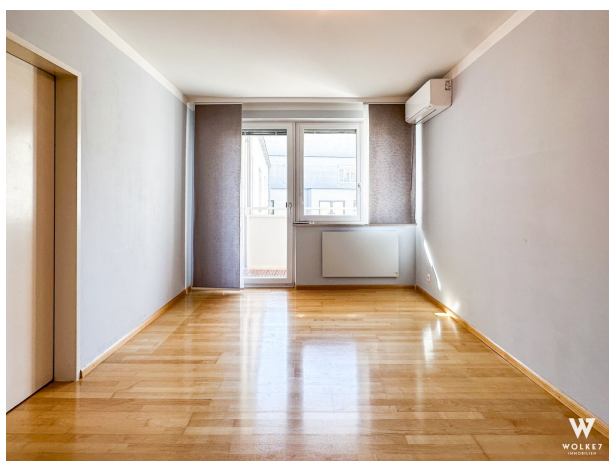
Alexander Radetzky, MA

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18











Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete Neubauwohnung mit Panoramablick & Traum-Balkon - zwei Aussenflächen:

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung in der Schmalzhofgasse vereint modernen Wohnkomfort mit außergewöhnlicher Helligkeit und einem atemberaubenden Ausblick. Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m² (gesamt ca. 114 m² Nutzfläche) bietet sie großzügige Räume, eine durchdachte Raumaufteilung und ein einzigartiges Wohngefühl.

Ein Highlight dieser Wohnung ist der große, südseitige Balkon, der mit seiner Markise auch an sonnigen Tagen optimal nutzbar ist. Zusätzlich sorgt eine westseitige Loggia für entspannte Abendstunden in der Sonne. Die dreifach verglasten Internorm-Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre.

Komfort & Ausstattung auf höchstem Niveau

- **Klimaanlage** mit zwei Geräten – ideal zum Kühlen und Heizen
- **Infrarotheizung** & funktionsfähiger **Holzofen** für eine behagliche Wärme
- **Moderne DAN-Küche (2021)** mit hochwertigen Geräten für höchsten Kochkomfort
- **Großzügiges, trockenes Kellerabteil (ca. 5 m²)** – für zusätzlichen Stauraum
- **Gemeinschaftliche Annehmlichkeiten im Haus:** Waschküche, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Sandkiste für die kleinsten Bewohner
- **Hausbesorger & harmonische Eigentümergemeinschaft** sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre

Ein besonderes Plus: **Die Parkplätze in der Tiefgarage sind für nur 50 € monatlich anmietbar** – sie werden hausintern vergeben.

Diese exklusive Wohnung vereint modernes Wohnen, viel Platz und höchsten Komfort – ideal für all jene, die das Besondere suchen!

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 749.950

Betriebskosten: EUR 300,5 inkl. USt pro Monat

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 <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap