

**Wohnen im Grünen mit Stadtkomfort – stilvoll, ruhig und
großzügig I 4 Zimmer I Unter Sievering I ohne Lift I
Klimaanlage**



Objektnummer: 4169

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	10,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 81,44 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	296,51 €
USt.:	29,65 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bennet Varughese

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18









Objektbeschreibung

Diese charmante **4-Zimmer-Wohnung** vereint **Ruhe, Natur und urbanen Lebensstil** auf ideale Weise. Inmitten des **19. Bezirks** erwartet Sie ein **stilvolles Zuhause** mit großzügigem Raumangebot, durchdachter Raumaufteilung und einem herrlichen **Ausblick ins Grüne**. **Zwei sonnige Terrassen** in **Nord- und Südausrichtung** laden zum Verweilen im Freien ein – ob bei einem entspannten Frühstück oder beim abendlichen Glas Wein. Die perfekte Kombination aus Rückzugsort und Lebensqualität.

Keyfacts – Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **Ruhige Grünlage mit unvergleichbarem Ausblick**
- **Zwei großzügige Terrassen (gesamt ca. 40,85 m²), mit Strom- und Wasseranschluss – vielseitig nutzbar; Süd- und Nordseitig**
- **Klimaanlage – angenehmes Raumklima das ganze Jahr über**
- **4 gut geschnittene Zimmer auf ca. 107,73 m² Wohnfläche**
- **2009 umfassend saniert – modernes, gepflegtes Wohnambiente**
- **Rollläden für optimalen Sicht- und Sonnenschutz**
- **Zusätzlicher Stauraum durch großen Kellerabteil**
- **Fahrradabstellraum vorhanden**

Lage – naturnah und dennoch bestens angebunden

Die Wohnung befindet sich in **Unter Sievering**. Hier genießen Sie nicht nur grüne Umgebung und absolute Ruhe, sondern haben auch eine Infrastruktur: Der **Bus 39A** ist in nur zwei Gehminuten erreichbar und bringt Sie rasch nach Heiligenstadt. Einkaufsmöglichkeiten wie **Billa Plus, Spar, Hofer** sind in wenigen Autominuten erreichbar. Auch ein **Volksschule, Cafés** und **Restaurants** befinden sich in direkter Umgebung – urbanes Leben im Einklang mit der Natur.

Kaufpreis: € 599.000,- (verhandelbar)

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)

Betriebskosten: ca. €465,78 (inkl. Reparaturrücklage und USt.)

Ihr Ansprechpartner:

Bennet Varughese

Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

E-Mail: b.varughese@w7.immo

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

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder kennen jemanden? Melden Sie sich bei mir und kassieren Sie für Ihren Tipp bis zu 2500 Euro.

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 <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap