

**Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Grünblick |
Nähe U3 Simmering**



Objektnummer: 4256

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1949
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 115,16 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,85
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	219,12 €
USt.:	21,91 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Theophilo Bereuter, BSc.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5



SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Theophilo Bereuter, BSc.

☎ +43 660 / 20 13 023

✉ t.bereuter@w7.immo



WOLKE 7 IMMOBILIEN

**WOLKE 7
IMMOBILIEN**







Objektbeschreibung

Diese frisch sanierte Wohnung im 1. Stock eines gepflegten Neubaus überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, moderner Ausstattung und einem idyllischen Südwest-Balkon – ideal für Eigennutzer oder Anleger!

Die rund 72 m² große Wohnung bietet ein großzügiges Wohnzimmer mit ca. 27 m², zwei weitere Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden können, sowie eine mögliche offene Wohnküche. Das modern ausgestattete Bad mit Dusche, die separate Toilette und die helle Loggia (ca. 9 m²) mit traumhaftem Blick ins Grüne machen diese Immobilie zu einem Wohlfühlort mitten in der Stadt.

Die stilvollen Parkettböden, der Lift im Haus, das großzügige Kellerabteil (ca. 6 m²) sowie die ruhige Lage mit optimaler Infrastruktur runden das Angebot ab. Die Wohnung ist teil- bis vollmöbliert, bequem über den Lift erreichbar und eignet sich perfekt für Familien, Paare oder als wertbeständige Anlage.

Eckdaten zu Wohnung:

- **Renovierter Zustand**
- **Wohnfläche:** ca. 72 m²
- **Loggia:** ca. 9 m² (südwestlich ausgerichtet)
- **Zimmer:** 3
- **Stockwerk:** 1. OG (mit Lift)
- **Heizung:** Etagenheizung
- **Keller:** inklusive (ca. 6 m²)
- **Böden:** Parkett
- **Verfügbarkeit:** ab sofort
- **Ausstattung:** Einbauküche, Loggia, möbliert/teilmöbliert, Lift

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage im 11. Wiener Gemeindebezirk. Die U3-Station

Simmering ist nur wenige Schritte entfernt – von hier aus gelangen Sie in rund 15 Minuten direkt ins Stadtzentrum.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Cafés, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch die Anbindung an die A4 und A23 ist hervorragend – urbanes Wohnen mit bester Lebensqualität!

? **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.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 299.000,- Zzgl. obligatorische Ablöse für die Küche in Höhe von € 10.000,-

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

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

Ihre Ansprechpartnerin:

Daria Savarinska

? Mobil.: [+43 676 5354 889](tel:+436765354889)

? E-Mail: d.savarinska@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more

details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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 <1.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap