

**Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 95 m<sup>2</sup>  
und durchdachter Aufteilung – 6. Stock mit Lift**



**Objektnummer: 4265**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Art:                          | Wohnung                     |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 1010 Wien                   |
| Baujahr:                      | 1958                        |
| Zustand:                      | Gepflegt                    |
| Alter:                        | Neubau                      |
| Wohnfläche:                   | 100,00 m²                   |
| Zimmer:                       | 3                           |
| Bäder:                        | 1                           |
| WC:                           | 1                           |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 75,80 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 2,44               |
| Kaufpreis:                    | 839.000,00 €                |
| Betriebskosten:               | 160,20 €                    |
| USt.:                         | 16,05 €                     |
| Provisionsangabe:             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

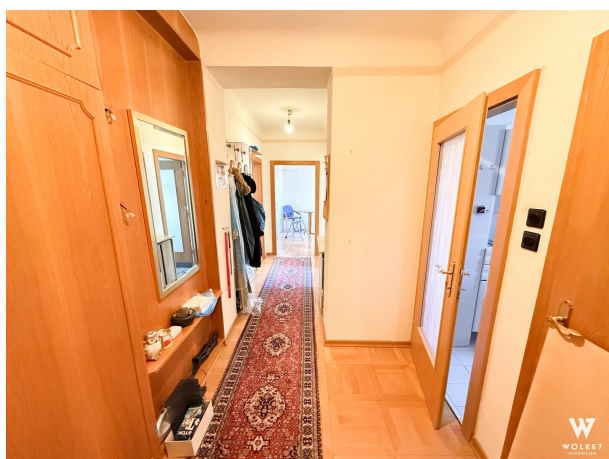


**Patrick Silagi**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien







## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im **6. Liftstock eines Gebäudes aus dem Jahr 1958** und bietet ca. **95 m² Wohnfläche** mit optimaler Raumaufteilung. Die Wohnung ist ab sofort bezugsbereit und eignet sich ideal für Paare, Familien oder Menschen mit Platzbedarf für Homeoffice und Hobbys.

### Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

// Großzügiges **Vorzimmer** mit viel Platz für Garderobe und Stauraum

// **Großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer** – ideal für Wohn- und Essbereich

// **Geräumiges Schlafzimmer** mit angenehmer Ruhe

// **Zusätzlicher Raum**

// Separate **Küche** mit Fenster

// **Badezimmer**

// **Separates WC**

### Weitere Eckdaten:

// Wohnfläche: ca. 95 m²

// Stockwerk: **6. Liftstock**

// Baujahr: **1958**

// **Heizungsart: Etagenheizung (Gas)**

• Gastherme: *Vaillant CERANORM ZWN 18-6 KE 23 S0092*

// **Kellerabteil vorhanden**

// Energieausweis vorhanden

// **Beziehbar: ab sofort**

### Highlights:

// Großzügiger Grundriss mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

// Helle, gut geschnittene Räume

// Gepflegtes Haus mit Aufzug

// Sofort verfügbar – ideal für Eigennutzer oder Anleger

**Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur im Erfolgsfall beim Kauf)

**Ihr Ansprechpartner:**

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**

Mobil: +43 699 134 34 730

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

**Individuelle Finanzierungsberatung:** Wir bieten Ihnen eine unverbindliche und kostenlose Beratung zu möglichen Finanzierungsmodellen. Gerne unterstützen wir Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Traumwohnung!

**Besichtigung und weitere Informationen:**

Für ein **detailliertes Exposé** mit **Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen** senden Sie uns bitte eine Anfrage mit **vollständigen Kontaktdaten**.

**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 <1.000m

Universität <500m

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap