

## **Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung in Lainz – ruhig & bestens angebunden I Nähe Krankenhaus Hietzing**



**Objektnummer: 4269**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung               |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1130 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>          | 2003                  |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt              |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                  |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 100,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                     |
| <b>Bäder:</b>            | 1                     |
| <b>WC:</b>               | 1                     |
| <b>Balkone:</b>          | 1                     |
| <b>Keller:</b>           | 3,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 699.000,00 €          |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 267,12 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

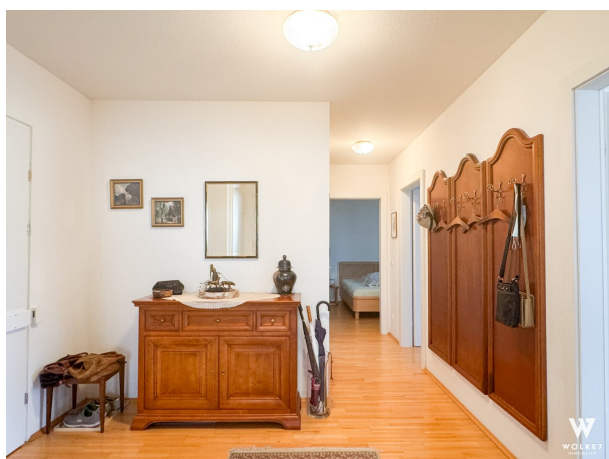
## Ihr Ansprechpartner



**Nora Ismail, B.A.**

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









## Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete **3-Zimmer-Wohnung** mit ca. **100 m<sup>2</sup> Wohnfläche** liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens. In ruhiger Lage und dennoch bestens angebunden, verbindet sie stilvolles Wohnen mit einem hohen Maß an Lebensqualität.

Der charmante Stadtteil **Lainz im 13. Bezirk** steht für gediegenes Wohnen mit besonderem Flair – urban und doch ruhig, mit dem Gefühl eines eigenen kleinen Grätzls. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Naherholungsgebiete wie der **Lainzer Tiergarten**, der **Rote Berg** oder der **Schlosspark Schönbrunn**. Auch das nahegelegene **ORF-Zentrum** unterstreicht die zentrale, dennoch naturnahe Lage dieser Immobilie.

### Hard Facts:

- **Wohnfläche:** ca. 100 m<sup>2</sup>
- **Etage:** 1. Stock mit Lift
- **Zimmer:** 3 (Das laut Plan vorgesehene 4. Zimmer wurde in den Wohnbereich integriert und kann bei Bedarf wieder separiert werden.)
- **Badezimmer mit Badewanne und Dusche**
- **WC mit kleinem Waschbecken**
- **Balkon ca. 7 m<sup>2</sup> groß**
- **Böden:** Parkett & Fliesen
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Zustand:** gepflegt & sofort bezugsbereit

### Ausstattung & Highlights:

- **Offene Wohnküche** mit hochwertiger Einbauküche

- **Helle, großzügige Räume** mit angenehmem Wohnklima
- **Balkon** – südwestlich gelegen
- **Komfortabler Liftzugang**
- **Bad mit Badewanne und Dusche**
- **Zeitlos elegante Ausstattung** mit Parkett und Fliesen
- **3 Zimmer**

## **Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal verläuft, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an.

Unser Finanzierungspartner arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und bietet Ihnen **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie!**

Sprechen Sie uns einfach an – wir kümmern uns um alles Weitere.

**Kaufpreis: 699.000,00 €**

**Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur bei Kauf fällig)

**Betriebskosten:** 267,12€

**Weitere Kosten:** 334,65€ (Rücklagen, Heizkosten, Warmwasser)

## **Ihr Ansprechpartner:**

**Nora Ismail, B.A.**

Mobil: [+43 676 5028824](tel:+436765028824)

E-Mail: [n.ismail@w7.immo](mailto:n.ismail@w7.immo)

**\*\*Irrtümer und Änderungen vorbehalten!** Alle Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer/Hausverwaltung und erfolgen **ohne Gewähr und Haftung.\*\***

**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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap