

**Sanierte Erdgeschosswohnung in zentraler Lage des 3.  
Bezirks**



**Objektnummer: 4296**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1897
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	44,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	199.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	113,89 €
<b>USt.:</b>	11,39 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Patrick Silagi

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

T +4369913434730  
H +4369913434730

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



# Objektbeschreibung

**Wohnfläche:** ca. 44 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** Wohnzimmer mit Wohnküche, Schlafzimmer

**Ausstattung:** Hochwertiger Parkettboden, Gasetagenheizung, Innenhoflage

## Beschreibung:

Diese stilvoll sanierte Altbauwohnung im Erdgeschoss bietet rund 44 m<sup>2</sup> durchdacht genutzte Wohnfläche in zentraler Lage des begehrten 3. Bezirks. Die helle Wohnküche mit charmantem Altbauflair lädt zum Verweilen ein. Ein modernes Badezimmer sowie ein hochwertiger Parkettboden runden das Wohngefühl ab. Die Wohnung liegt ruhig im Innenhof und bietet somit angenehme Privatsphäre – mitten in der Stadt.

Die Beheizung erfolgt effizient über eine Gasetagenheizung.

## Lage:

Die Wohnung befindet sich in der **Apostelgasse 17**, in einer der begehrtesten Lagen des 3. Bezirks – nur wenige Schritte von der **Landstraßer Hauptstraße**, der **Rochusgasse** und der **Erdbergstraße** entfernt.

Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie **BILLA**, **HOFER**, **Aycan Supermarkt**, sowie das **Galleria Einkaufszentrum**. Kulinarisch ist für Vielfalt gesorgt – ob **Sattva Vegan**, **Tasty Food**, **Bonjour**, **Cafe & Vino** oder **Sultans Cuisine Levante** – alles ist fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend:

- U-Bahn: **U3-Station Kardinal-Nagl-Platz** in Gehdistanz
- Straßenbahn: **Linie 18** sowie zahlreiche Busverbindungen

Auch Schulen wie die **Volksschule Erdbergstraße**, Freizeitangebote wie das **Apostelbad**, sowie medizinische Versorgung und Fitnessangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## Fazit:

Diese Wohnung bietet eine seltene Gelegenheit, stilvolles Wohnen in einem sanierten Altbau mit urbanem Lebensgefühl zu verbinden. Ideal für Singles, Paare oder als Anlageobjekt.

**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>

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 <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap