

## **Wohnen mit Blick auf die Gloriette – 3-Zimmer Erstbezugswohnung nach hochwertiger Sanierung**



IMG

**Objektnummer: 4319**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 50,56 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,11
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	145,60 €
<b>Heizkosten:</b>	106,84 €
<b>USt.:</b>	34,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sharleena Hummel**

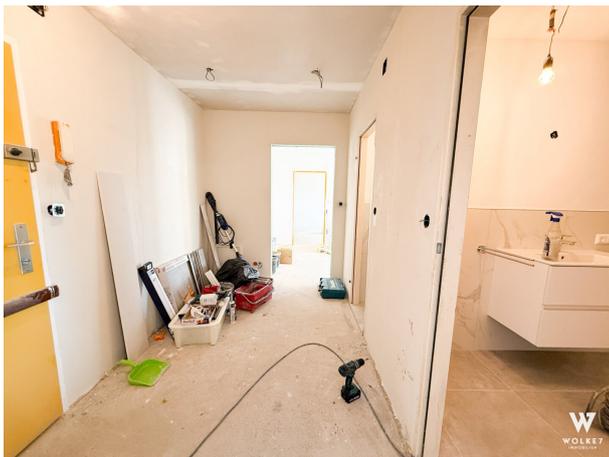
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien







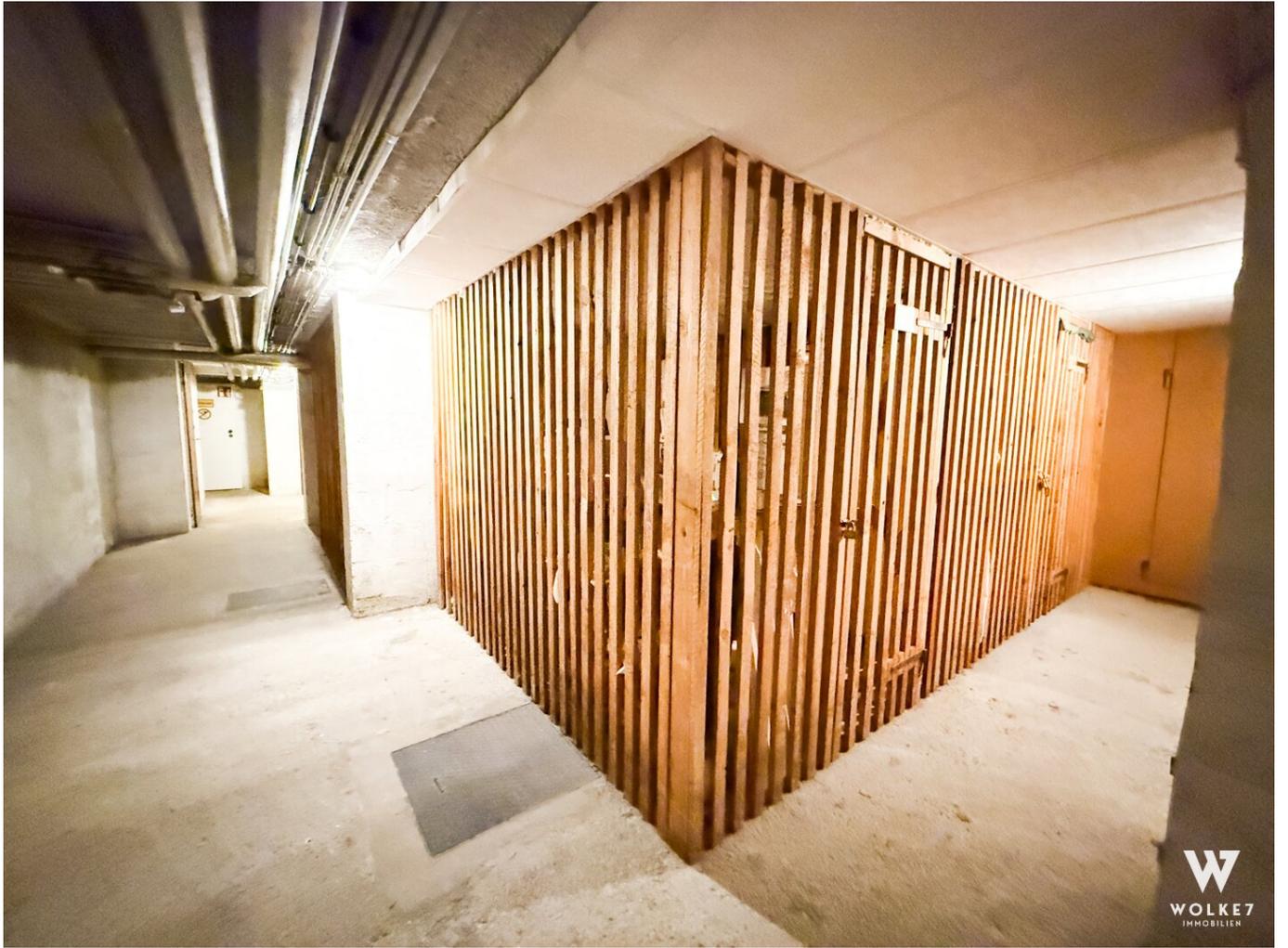
W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Diese generalsanierte, stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit atemberaubendem Blick auf die Gloriette vereint urbanes Wohnen mit Ruhe und Natur.

### Wohnen mit Weitblick – Ausstattung & Highlights

Die Wohnung überzeugt mit hochwertigen Materialien, einem durchdachten Grundriss und außergewöhnlichem Ausblick aus jedem Raum:

- **Lichtdurchflutetes Wohnzimmer** mit großzügigem Fensterfront und direktem Blick ins Grüne kombiniert mit Gloriette - Blick
- **Schlafzimmer mit Gloriette-Blick** – wohnen wie im Bilderbuch
- **Offene, großzügige Wohnküche** – modernes Kochen & Leben in einem Raum
- **Spotbeleuchtung im Eingangsbereich, Küche und Badezimmer**
- **Echtholz-Parkett aus Eiche** – eleganter Bodenbelag im gesamten Wohnbereich
- **Türen aus Eiche** – ein hochwertiges Detail mit Charakter
- **Modernes Bad mit Dusche**, stilvolle Fliesen in heller Marmoroptik
- **Separates WC mit Handwaschbecken** – praktisch & komfortabel
- **Alle Fenster mit Gloriette- und Schönbrunn-Blick** – ein absoluter Wohntraum
- **WG-tauglich** oder als **Anlage**

### Das Gebäude & die Umgebung

- Neubau aus 1967 – solide Bausubstanz
- 2007 umfassend thermisch saniert
- Ruhiges, gepflegtes Stiegenhaus
- Grüne, entspannte Wohnlage in Penzing

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung mit perfekter Infrastruktur:

- Öffentliche Verkehrsanbindung (Bus, Straßenbahn, U-Bahn) fußläufig erreichbar
- Supermärkte, Schulen, Apotheken und Freizeitmöglichkeiten in direkter Nähe
- Naherholungsgebiete wie der Wienerwald und Schlosspark Schönbrunn schnell erreichbar

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

**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 direkt hier eine Anfrage mit **vollständigen Kontaktdaten**.

## **Ihre Ansprechpartnerin:**

**SHARLEENA HUMMEL**

Mobil: +43 699 176 555 77

E-Mail: s.hummel@w7.immo

**\*\*Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.**

**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 <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap