

**Exklusive 3-Zimmer-Wohnung in bester Lage von Währing
– mit traumhaftem Ausblick auf Kirche und eigenem
Garagenplatz**



Objektnummer: 4327

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 50,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	475.000,00 €
Betriebskosten:	208,32 €
USt.:	20,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sharleena Hummel

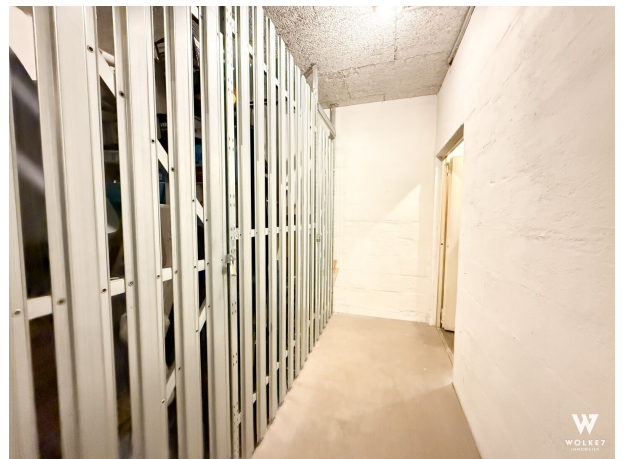
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18













Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine charmante, gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 71 m² Wohnfläche in absoluter Bestlage des 18. Bezirks – direkt zwischen dem beliebten Aumannviertel und den Kreuzgassen. Diese Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre durchdachte Raumaufteilung und helle Atmosphäre, sondern bietet mit ihrem außergewöhnlichen Ausblick ein Wohnerlebnis der besonderen Art.

Raumaufteilung & Ausstattung:

- **ca. 71 m² Wohnfläche**
- **großzügiges Wohnzimmer** mit **offener Wohnküche** – lichtdurchflutet und perfekt für gemütliche Stunden
- **große Fenster mit traumhaftem Blick** auf das Katholische Pfarramt St. Severin und eine grüne Parkkulisse
- **märchenhafte Szenen direkt vor Ihrem Fenster:** Eichhörnchen, Spechte und Natur pur mitten in der Stadt
- **zwei ruhige Schlafzimmer** mit Blick in den grünen Innenhof
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **separates WC**
- praktischer, durch Möblierung geschaffener begehbare Schrankraum
- ein zur **Wohnung gehöriger Garagenstellplatz** – eine Rarität in dieser Lage

Lage:

Die Wohnung liegt in **absoluter Ruhelage** – durch die direkte Lage gegenüber der Kirche St. Severin und dem zugehörigen Kirchengarten ist eine **unverbaubare Aussicht** garantiert. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Nahversorger, öffentliche Verkehrsmittel, Cafés und Schulen befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz.

Besonderheiten:

- **außergewöhnlicher Ausblick** in unverbaubare Grünlage

- **märchenhafte Wohnatmosphäre** inmitten der Stadt
- **perfekte Raumaufteilung** für Singles, Paare oder kleine Familien
- **Toplage im 18. Bezirk** – urban und dennoch ruhig
- **Garagenplatz im Eigentum** inkludiert

Ein wahres Schmuckstück in einer der begehrtesten Lagen Wiens – perfekt für **Eigennutzer** oder als **werthaltige Investition**.

Kaufpreis: EUR 475,000- (VB)

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap