

**Neuwertige 3-Zimmer-Altbau-Wohnung mit  
FUßBODENHEIZUNG und BALKON in zentraler Lage |  
Nähe Türkenschanzpark | Bahnhof Wien Gersthof**



**Objektnummer: 4364**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1180 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1905                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 93,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                        |
| <b>Keller:</b>                       | 8,00 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 146,36 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,11                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 698.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 290,00 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



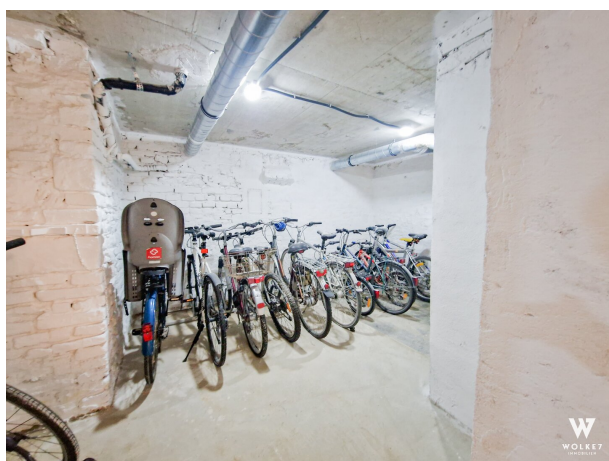
**Bennet Varughese**

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









## Objektbeschreibung

Lassen Sie sich überzeugen von dem zeitlosen Charme dieser liebevoll gestalteten Altbauwohnung in einer zentralen Lage von Wien. Diese geräumige **3-Zimmer-Wohnung** mit **ca. 93 m2 Wohnfläche** bietet nicht nur Raum, sondern auch Geschichte und Charakter.

Die **Wohnung wurde im Rahmen eines umfassenden Dachgeschoßausbaus im Jahr 2017 vollständig saniert** und präsentiert sich nun in einem außergewöhnlich gutem Zustand. Der einzigartige **Altbau-Charme** wurde dabei bewahrt und verleiht jedem Raum eine besondere Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight sind die **restaurierten Holzfeuer-Öfen**, die nicht nur für nostalgischen Charme, sondern auch für wohlige Wärme in den kalten Monaten sorgen.

Die Lage ist unschlagbar: Nur wenige Gehminuten entfernt finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen - von Supermärkten wie **Billa** bis hin zu Drogerien wie **Bipa** und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung mit dem **Bahnhof Wien Gersthof** in direkter Nähe. Dm und die **Oberbank Wien** sind ebenfalls nur einen Katzensprung entfernt.

Erleben Sie das Beste aus vergangener Eleganz und modernem Komfort in dieser einzigartigen Wohnung.

Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rund um die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen. **Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung!**

### Key Facts:

- **3-Zimmer**
- **Ca. 93m2 Wohnfläche**
- **Ca. 11,25m2 Balkon**
- **2017 komplett Saniert**
- **Altbau Charme**

- Gasherd
- Restaurierte Holzöfen
- LAN-Anschlüsse in jedem Zimmer
- Kellerabteil
- Lift

**Kaufpreis: € 698.000,- (Verhandlungsbasis)**

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)

**Betriebskosten:** ca. €290, (inkl. Reparaturrücklage und USt.)

**Ihr Ansprechpartner:**

**Bennet Varughese**

Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

E-Mail: [b.varughese@w7.immo](mailto:b.varughese@w7.immo)

**\*\*Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder kennen jemanden? Melden Sie sich bei mir und kassieren Sie für Ihren Tipp bis zu 2500 Euro.**

**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>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap