

**Charmante Garçonnière in Bestlage nahe Stadtpark –
Top-Infrastruktur**



Objektnummer: 4386

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1981
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Konstantin Zengerer

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

T +43 676 3727579
H +43 676 3727579

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Garçonnière im 3. Wiener Bezirk überzeugt mit einer idealen Kombination aus ruhiger Lage und zentraler Erreichbarkeit. Auf ca. **32m²** bietet die Wohnung einen durchdachten Grundriss mit **Wohn-/Schlafraum, separater Küche, Badezimmer mit WC** und einem funktionalen Vorraum.

Ein **Parkettboden** im Wohnraum sorgt für ein angenehmes Wohngefühl, während die **Zentralheizung mit Fernwärme** effiziente und zuverlässige Wärme liefert. Die Wohnung ist in einem sehr guten Zustand und eignet sich sowohl als Hauptwohnsitz als auch als Investmentobjekt.

Die Ausrichtung zum **ruhigen Innenhof mit altem Baumbestand** garantiert erholsame Stunden mitten in der Stadt. Ein **verspergbares Kellerabteil** sowie eine **Waschküche mit Wasch- und Trockenmaschinen** stehen im Haus zur Verfügung. Der Zugang erfolgt komfortabel über **einen Personenaufzug**.

Die Lage zählt zu den besten Wiens: **3 Minuten zu Fuß zur U4 Stadtpark, 6 Minuten zum Belvederegarten**. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hervorragend, ebenso wie die Infrastruktur: **Botschaften**, Apotheken, Supermärkte, Bildungseinrichtungen und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der Nähe.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

Kaufpreis: EUR 249.000,- (VB)

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Finanzierungsservice:

Unser Finanzierungsservice unterstützt Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Immobilie – unverbindlich und ohne zusätzliche Kosten. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen!

Besichtigung und weitere Details:

Für ein ausführliches Exposé mit Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen senden Sie uns bitte eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Traumwohnung zu zeigen!

Ihr Ansprechpartner:

Konstantin Zengerer

Mobil: [+43 676 3727579](tel:+436763727579)

E-Mail: k.zengerer@w7.immo

Bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeitet werden 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>

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap