

**Exklusiv wohnen unter Sternen – 3-Zimmer-Traum mit  
Klimaanlage & begehbarem Kleiderschrank | 1210 Wien |  
Nähe Bahnhof Brünner Straße**



**Objektnummer: 4400**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 123,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,11
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	167,36 €
<b>USt.:</b>	16,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nora Ismail, B.A.**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18







W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Diese modernisierte Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses bietet auf rund **74,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein außergewöhnliches Wohngefühl mit stilvollen Details und durchdachter Ausstattung.

Der offene Wohnbereich mit hochwertiger Küche – ausgestattet mit Siemens-Geräten – bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zu entspannten Stunden und gemeinsamen Abenden ein.

**Drei helle Zimmer**, ein **begehbare Kleiderschrank** sowie ein stilvoll gestaltetes Badezimmer mit Badewanne und Dusche bieten komfortablen Wohnraum für Singles, Paare oder kleine Familien.

Ein echtes Highlight ist das **individuelle Lichtdesign im Schlafzimmer**:

Bei Dunkelheit und aktiviertem System erscheint ein kunstvoll gestalteter **Sternenhimmel mit Milchstraße** an der Decke – dezent, realitätsnah und nur im komplett abgedunkelten Raum sichtbar. Ein besonderes Erlebnis, das jedem Abend eine magische Note verleiht.

Für angenehme Temperaturen sorgen moderne **Samsung-Klimaanlagen in allen Zimmern** – perfekt für heiße Sommertage.

Zusätzlich punktet die Wohnung mit einem **ca. 12 m<sup>2</sup> großen Kellerabteil** – viel Platz für Hobbies, Stauraum oder als praktischer Lagerbereich.

### Key Facts:

- ca. 74,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer (nicht zentral begehbar)
- Küche mit Siemens-Geräten
- Sehr guter, modernisierter Zustand
- Klimaanlage in allen Zimmern (Samsung)
- Badezimmer mit Badewanne & Dusche
- Separates WC

- Begehbarer Kleiderschrank
- Unsichtbarer Sternenhimmel – individuelles Lichtdesign
- Großes Kellerabteil mit ca. 12 m<sup>2</sup>
- Gute Anbindung & Infrastruktur

### **Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an.

Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie!**

Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an – wir kümmern uns um alles Weitere.

**Kaufpreis: € 339.000,-**

**Inventar: € 5.000,-**

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur im Kauffall fällig)

Betriebskosten: ca. 303,05€ ( inkl. Rücklagen)

### **Ihre Ansprechpartnerin:**

Nora Ismail, BA

Mobil: [+43 676 502 88 24](tel:+436765028824)

E-Mail: [n.ismail@w7.immo](mailto:n.ismail@w7.immo)

*\*\*Alle Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer/Hausverwaltung. Änderungen & Irrtümer vorbehalten.\*\**

**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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap