

**Neuwertige 4-Zimmer-Wohnung in 1200 Wien – Ihr neues  
Zuhause auf 93m<sup>2</sup>!**



**Objektnummer: 4418**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,67
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	206,85 €
<b>USt.:</b>	23,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Konstantin Zengerer**

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







## Objektbeschreibung

### **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1200 Wien – stilvoll, modern und bestens gelegen**

Diese ca. 93 m<sup>2</sup> große Wohnung im 6. Obergeschoss eines gepflegten Neubaus verbindet urbanes Lebensgefühl mit Komfort und hochwertiger Ausstattung. Der offen gestaltete Wohnbereich mit moderner Einbauküche lädt zum Wohlfühlen ein und bietet gemeinsam mit drei weiteren Zimmern viel Raum für Familienleben, Homeoffice oder individuelle Entfaltung.

Das große Schlafzimmer sowie zwei gleich große Kinder- oder Arbeitszimmer schaffen klare Strukturen und Privatsphäre. Badezimmer und WC wurden 2015 hochwertig renoviert, ebenso wie Böden und Fliesen. Ein praktischer Abstellraum sowie ein Kellerabteil sorgen für zusätzlichen Stauraum, während die gepflegten Gemeinschaftsbereiche – vom Fahrradraum über die Waschküche bis zur hauseigenen Sauna – das tägliche Leben spürbar bereichern.

Die Wohnung wurde laufend instand gehalten und präsentiert sich in ausgezeichnetem Zustand – sowohl technisch als auch optisch. Die Ausstattung umfasst unter anderem Echtholzparkett, neue Heizkörperventile, Aluminium-Raffstores und Insektenschutzgitter an allen Fenstern.

### **Highlights auf einen Blick:**

- Durchdachte Raumaufteilung mit getrenntem Wohn- und Privatbereich
- Hochwertige Ausstattung & gepflegter Zustand (Renovierungen 2015–2024)
- Toplage mit perfekter öffentlicher Anbindung und bester Nahversorgung

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

**Kaufpreis:** EUR 419.000,- (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](mailto: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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap