

**Klassischer Altbau trifft modernen Luxus – Helle
kernsanierete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Tiefgarage
in bester Lage von Margareten**



Objektnummer: 4467

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Zustand:	Entkernt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,05 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	525.000,00 €
Betriebskosten:	140,85 €
Heizkosten:	25,75 €
USt.:	19,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sharleena Hummel

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN





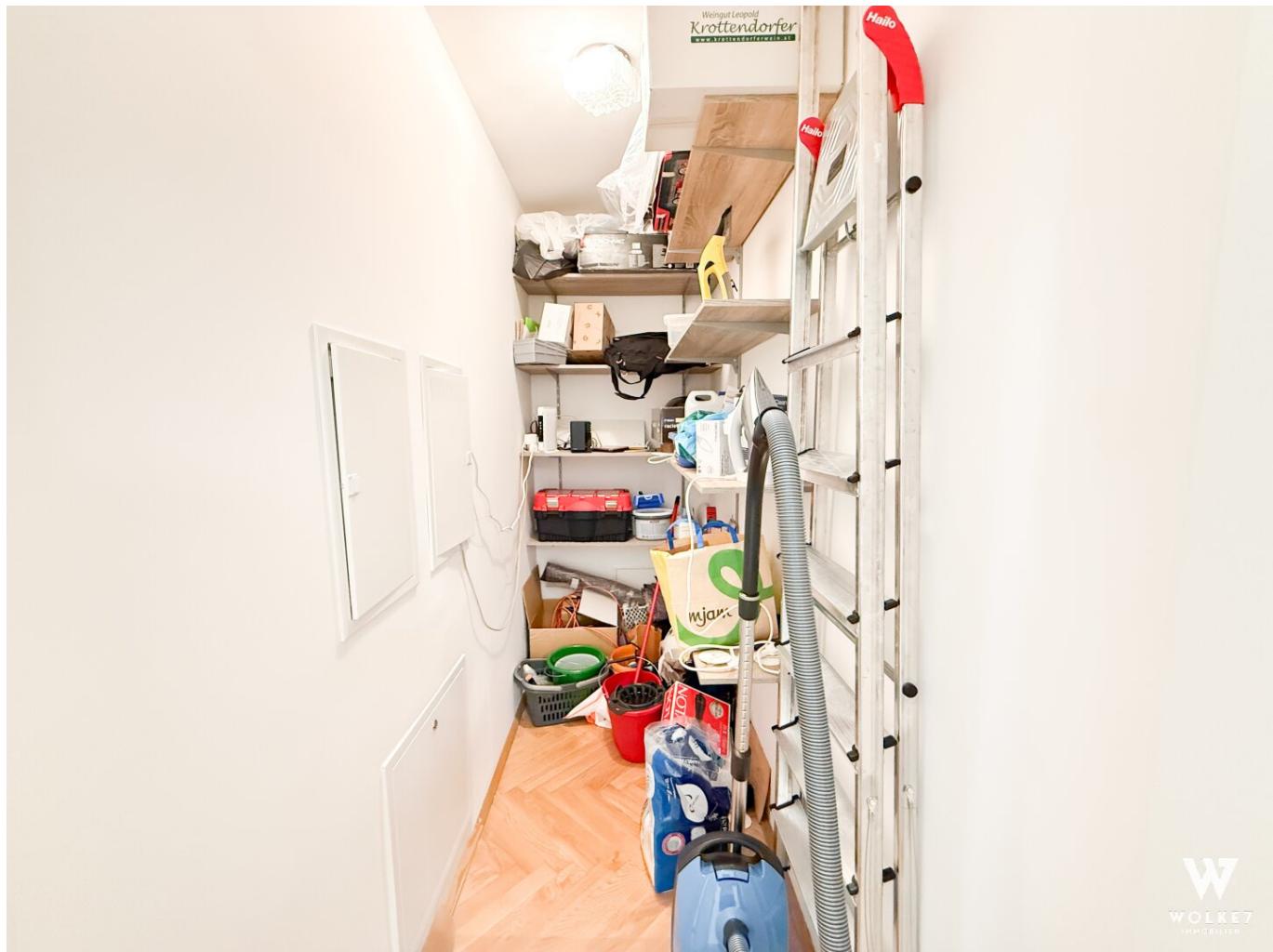
W
WOLKE
MÖBEL



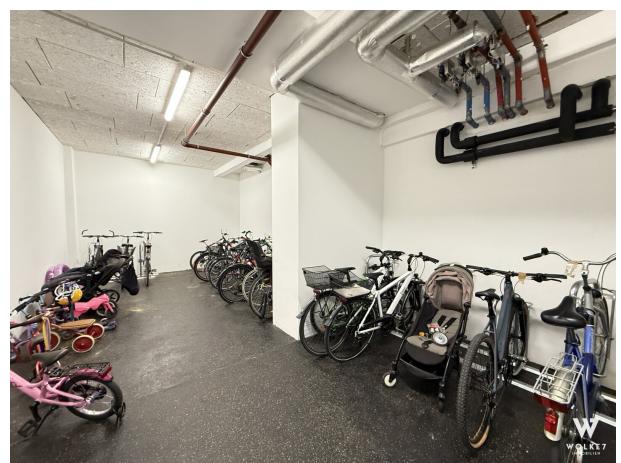
W
WOLKE
MÖBEL



W
WOLKE
MÖBEL

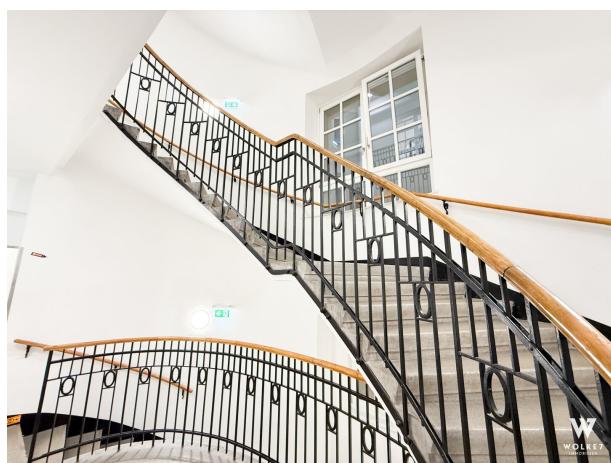


W
WOLKE7
THINGERLIER





W
WOLKE7
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Diese exklusive, im Jahr 2022 kernsanierte Altbauwohnung vereint den unverwechselbaren Charme eines klassischen Wiener Altbau mit modernstem Wohnkomfort – eine seltene Gelegenheit im Herzen des 5. Bezirks.

Die Wohnung befindet sich im dritten Liftstock eines stilvoll revitalisierten Gründerzeithauses in der ruhigen Siebenbrunnengasse, unweit der Zentagasse. Die Südausrichtung zum Innenhof garantiert viel Tageslicht und gleichzeitig eine außergewöhnlich ruhige Wohnatmosphäre – mitten in der Stadt.

Der rund **7 m² große, überdachte Balkon** öffnet sich ebenfalls zum begrünten Innenhof und lädt zum Entspannen ein. Dank großzügiger Fensterflächen im Wohnbereich sowie zusätzlichem Lichtschacht bei der Küche ist die Wohnung überdurchschnittlich hell.

Highlights der Ausstattung:

- **Inklusive hochwertiger Einbauküche** von Breitschopf (Oberösterreich) mit Markengeräten und eleganten Steinoberflächen
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen (betrieben mit Fernwärme Wien)
- **Sommerkühlung über das Heizungssystem**, individuell steuerbar via Raumthermostat
- **Altbauflair** mit 3,15 m Raumhöhe in allen Aufenthaltsräumen und edlem Eichen-Fischgrätparkett
- **Außenjalousien (Alulamellen)** mit Fernbedienung für optimalen Sonnenschutz
- **Modernes Bad** mit Glasdusche, hochwertigen Armaturen (Grohe, Diana) und feuchtigkeitsgesteuertem Abluftsystem
- **Separates WC** mit Ausstattung von Geberit
- Praktische **Speisekammer** und ein großzügiger Abstellraum (ca. 3 m²)
- Zusätzliches **Kellerabteil mit ca. 3,4 m²**
- **Glasfaseranschluss** verfügbar (A1, Magenta)

Gebäudekomfort & Gemeinschaftseinrichtungen:

- Großzügiger **Fahrradraum** und Fahrradstellplätze im Innenhof
- **Moderner Gemeinschaftsfitnessraum** mit hochwertiger Geräteausstattung (u.a. Laufband, Rudergerät, Kraftgeräte)
- Personenlift im Haus

Tiefgaragenstellplatz:

Ein zur Wohnung gehörender **Tiefgaragenstellplatz** kann **zusätzlich um EUR 25.000** erworben werden. Der Kauf erfolgt **nur in Kombination mit der Wohnung.**

? 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 gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 525.000,-

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (**fällt nur beim Kauf der Immobilie an**)

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

Ihre Ansprechpartnerin:

SHARLEENA HUMMEL

? Mobil.: [+43 699 176 555 77](tel:+4369917655577)

? E-Mail: s.hummel@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <500m

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 <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap