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



**Objektnummer: 4467** 

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Balkone: Stellplätze:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten: Heizkosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1050 Wien Entkernt Altbau 70,00 m²

1

B 24,05 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**A** 0,80

525.000,00 €

140,85 € 25,75 €

19,24 €

# **Ihr Ansprechpartner**



#### Sharleena Hummel

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG Billrothstraße 31/18









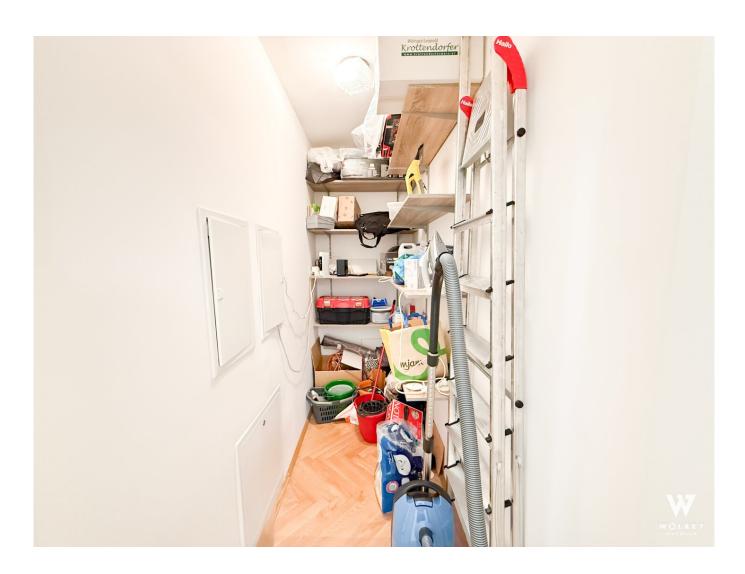






















# **Objektbeschreibung**

Diese exklusive, im Jahr 2022 kernsanierte Altbauwohnung vereint den unverwechselbaren Charme eines klassischen Wiener Altbaus 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.

><u>Jetzt Suchprofil anlegen</u>< 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 Kontaktdaten stellen.

#### **Ihre Ansprechpartnerin:**

#### SHARLEENA HUMMEL

? Mobil.: <u>+43 699 176 555 77</u>

? 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

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