

**Stilvoller Luxus trifft Altbauflair – Traumhafte
3-Zimmer-Wohnung im 15. Bezirk | U3 & U6 Westbahnhof**



Objektnummer: 4491

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 107,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,65
Kaufpreis:	469.000,00 €
Betriebskosten:	187,52 €
USt.:	18,75 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sharleena Hummel

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









Objektbeschreibung

Inmitten des aufstrebenden 15. Bezirks, in der charmanten **Zwölfergasse**, erwartet Sie eine einzigartige 3-Zimmer-Wohnung, die modernen Wohnkomfort mit dem stilvollen Flair eines klassischen Wiener Altbaus vereint. Die rund **78 m² große**, im Jahr **2019 hochwertig sanierte** Wohnung befindet sich im **2. Stock** eines gepflegten Altbauhauses und bietet eine perfekte Kombination aus **Charme, Eleganz und urbaner Lebensqualität**.

Highlights der Wohnung:

- **Großzügige 3-Zimmer-Aufteilung** – ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Singles
- **2 Schlafzimmer + helles Wohnzimmer** mit edlem **Parkettboden**
- Stilvolles **Badezimmer mit freistehender Badewanne**, Dusche und Doppelwaschbecken – luxuriös wie im Boutique-Hotel
- Separate, voll ausgestattete Küche inkl. **Herd, Ofen, Kühlschrank & Geschirrspüler**
- Separates WC
- **Möbliert** – einziehen und wohlfühlen
- Praktisches **Kellerabteil**

Altbauflair trifft zeitlose Eleganz

Die Wohnung besticht durch **klassische Altbaulemente** wie großzügige Raumhöhen und elegante Flügeltüren, kombiniert mit **modernem Interieurdesign** und hochwertigen Materialien. Ein stilvoller Rückzugsort mit urbanem Touch – selten in dieser Form zu finden.

Lage – Urban, belebt & bestens angebunden

Die Zwölfergasse liegt in einem dynamischen Teil des 15. Bezirks, nur wenige Gehminuten vom **Westbahnhof** entfernt.

Durch die hervorragende Anbindung an die **U3, U6**, diverse **Straßenbahn- und Buslinien** sowie Nah- und Fernzüge erreichen Sie City und Umgebung in kürzester Zeit. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (z. B. **Mariahilfer Straße**), Cafés, Restaurants, Schulen, Kindergärten und Grünflächen liegen in direkter Umgebung.

Eckdaten im Überblick:

- **Adresse:** Zwölfergasse, 1150 Wien
- **Wohnfläche:** ca. 78 m²
- **Zimmer:** 2 Schlafzimmer + Wohnzimmer
- **Stockwerk:** 2. Stock
- **Ausstattung:** voll möbliert, Parkett, Fliesen, Gas-Etagenheizung
- **Kellerabteil vorhanden**

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur im Erfolgsfall beim Kauf)

Individuelle Finanzierungsberatung: Wir bieten Ihnen eine unverbindliche und kostenlose Beratung zu möglichen Finanzierungsmodellen. Gerne unterstützen wir Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Traumwohnung!

Besichtigung und weitere Informationen:

Für ein **detailliertes Exposé** mit **Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen** senden Sie uns bitte direkt hier eine Anfrage mit **vollständigen Kontaktdaten**.

Ihre Ansprechpartnerin:

SHARLEENA HUMMEL

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

E-Mail: s.hummel@w7.immo

****Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN 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 <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

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 <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap