

## **Erstbezug nach Renovierung! 3 Zimmer Wohnung mit Balkon und Lift**



**Objektnummer: 4503**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1140 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>          | 1970                 |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig            |
| <b>Alter:</b>            | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 80,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>Balkone:</b>          | 1                    |
| <b>Keller:</b>           | 8,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 339.000,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 212,45 €             |
| <b>Sonstige Kosten:</b>  | 135,25 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Konstantin Zengerer**

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

T +43 676 3727579



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

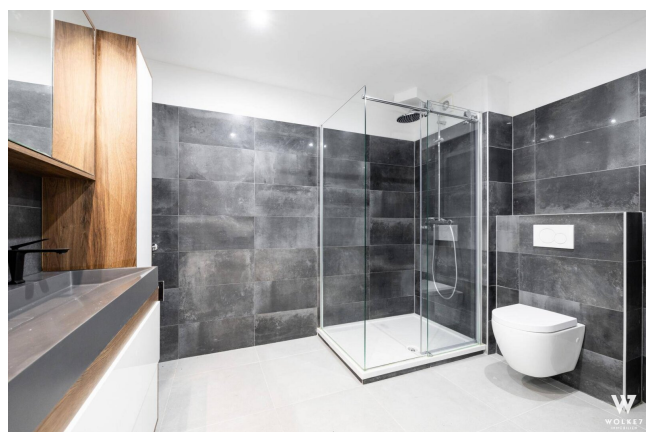


W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN











## Objektbeschreibung

### **3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 80,3 m<sup>2</sup>, Balkon und hochwertiger Ausstattung – 2. Stock**

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock mit Lift** eines Wohnhauses aus dem Jahr 1970 und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 80,3 m<sup>2</sup>. Sie überzeugt durch hochwertige Ausstattung, gut geschnittene, helle Räume und ein angenehmes Wohnambiente.

Der ca. 2 m<sup>2</sup> große Balkon bietet zusätzlichen Freiraum. Hochwertige Parkettböden unterstreichen den gepflegten Charakter der Immobilie. Die Wohnung befindet sich in sehr gutem Zustand und eignet sich ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als Anlageobjekt.

Die Lage bietet eine gute Infrastruktur sowie eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

#### **Key Facts:**

- ca. 80m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Echtholzparkettböden und Laminat
- 3 Fach verglaste Fenster
- Balkon mit ca. 2 m<sup>2</sup>
- 2. Stock mit Lift

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

**Kaufpreis:** EUR 339.000,- + 6.000,- für die Möblierung (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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m



Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap