

## Aufwachen mit Blick auf Schönbrunn – 3-Zimmer-Wohnung im Erstbezug



KI-bearbeitet (Beispielbild)



Objektnummer: 4620

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>	1967
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 50,56 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,11
<b>Kaufpreis:</b>	355.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	145,60 €
<b>USt.:</b>	14,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sharleena Hummel**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN



KI-bearbeitet (Beispielbild)

SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?

KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

SHARLEENA HUMMEL

📞 +43 699 176 555 77

✉️ s.hummel@w7.immo

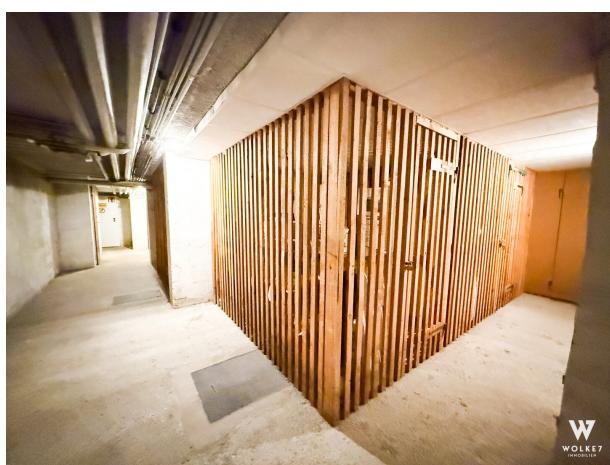
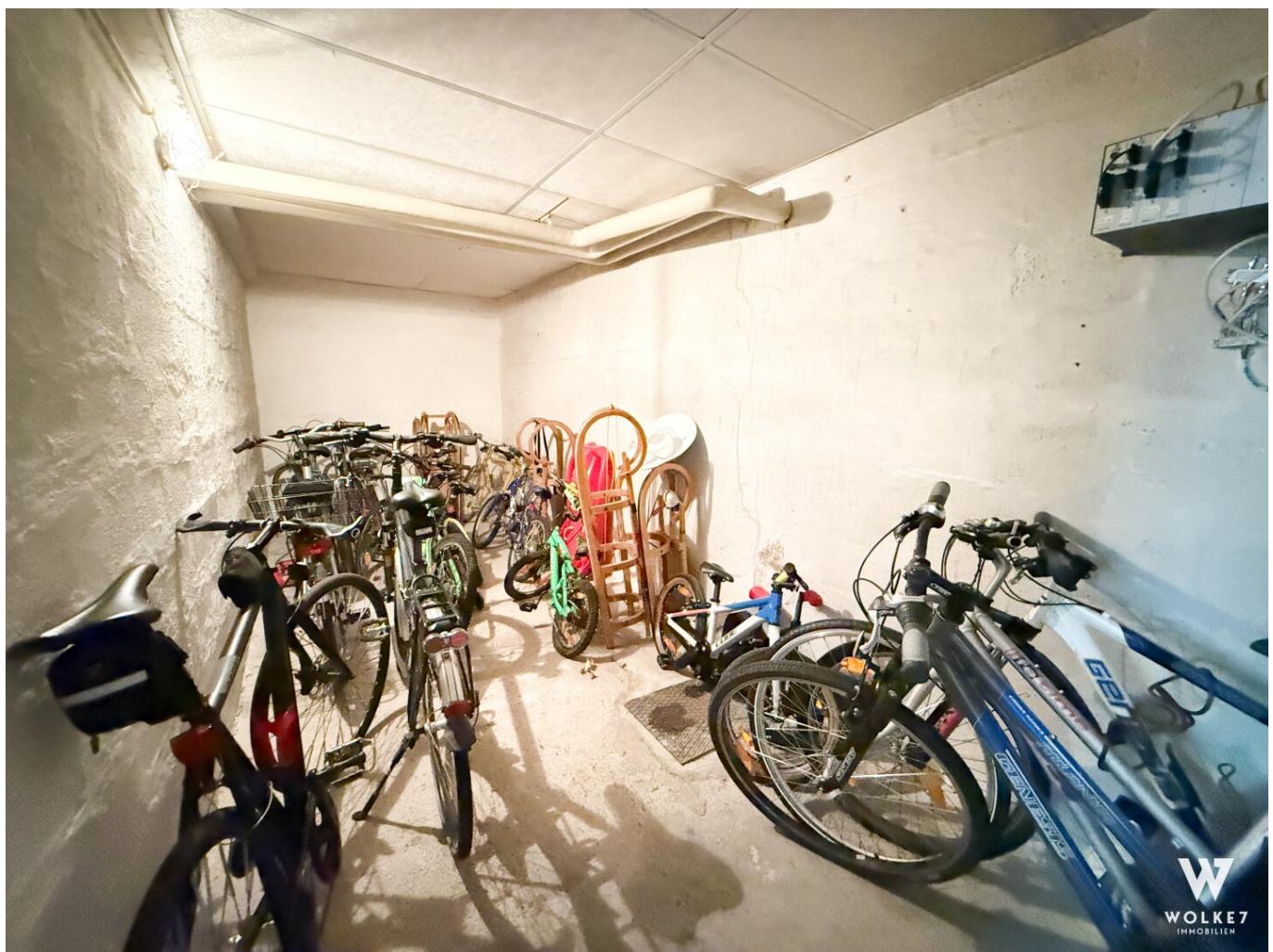


WOLKE 7 IMMOBILIEN

**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN







# Objektbeschreibung

Diese generalsanierte, stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit atemberaubendem Blick auf die Gloriette vereint urbanes Wohnen mit Ruhe und Natur.

## Wohnen mit Weitblick – Ausstattung & Highlights

Die Wohnung überzeugt mit hochwertigen Materialien, einem durchdachten Grundriss und außergewöhnlichem Ausblick aus jedem Raum:

- **Lichtdurchflutetes Wohnzimmer** mit großzügigem Fensterfront und direktem Blick ins Grüne kombiniert mit Gloriette - Blick
- **Schlafzimmer mit Gloriette-Blick** – wohnen wie im Bilderbuch
- **Offene, großzügige Wohnküche** – modernes Kochen & Leben in einem Raum
- **Spotbeleuchtung im Eingangsbereich, Küche und Badezimmer**
- **Echtholz-Parkett aus Eiche** – eleganter Bodenbelag im gesamten Wohnbereich
- **Türen aus Eiche** – ein hochwertiges Detail mit Charakter
- **Modernes Bad mit Dusche**, stilvolle Fliesen in heller Marmoroptik
- **Separates WC mit Handwaschbecken** – praktisch & komfortabel
- **Alle Fenster mit Gloriette- und Schönbrunn-Blick** – ein absoluter Wohnraum
- **WG-tauglich oder als Anlage**

## Das Gebäude & die Umgebung

- Neubau aus 1967 – solide Bausubstanz
- 2007 umfassend thermisch saniert
- Ruhiges, gepflegtes Stiegenhaus
- Grüne, entspannte Wohnlage in Penzing

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung mit perfekter Infrastruktur:

- Öffentliche Verkehrsanbindung (Bus, Straßenbahn, U-Bahn) fußläufig erreichbar
- Supermärkte, Schulen, Apotheken und Freizeitmöglichkeiten in direkter Nähe
- Naherholungsgebiete wie der Wienerwald und Schlosspark Schönbrunn schnell erreichbar

## ? 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 355.000,-**

**Provision: 3 % zzgl. 20 % USt.**

(*Nur im Erfolgsfall – zahlbar bei tatsächlichem Kaufabschluss.*)

**Betriebskosten (inkl. Rücklage & USt): EUR 212,16 / Monat**

**Heizkosten & Warmwasser:**

*Die Heizkosten und das Warmwasser werden über die Betriebskosten abgerechnet und betragen aktuell **EUR 127,12** / Monat.*

**Gesamte monatliche Vorschreibung:**

*Die gesamte Vorschreibung pro Monat beträgt derzeit **EUR 339,28** / Monat (laut Vorschreibung vom 01.01.2025).*

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

? E-Mail: [s.hummel@w7.immo](mailto: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 <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap