

## Helle 4-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia und Garagenplatz in 1170 Wien I Nähe AKH



**Objektnummer: 4508**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	103,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 79,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,40
<b>Kaufpreis:</b>	880.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	394,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Violeta Nikolov**

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

T +43 681 84361917







## Objektbeschreibung

### Helle 4-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia und Garagenplatz im 4.Stock - Ruhig und Bestens angebunden

Diese großzügige und lichtdurchflutete Wohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Neubaus aus dem Jahr 1992 bietet viel Platz für individuelles Wohnen. Laut Grundriss umfasst sie 4 Zimmer, wobei das Esszimmer derzeit zum Wohnzimmer hin geöffnet ist und somit einen besonders großzügigen Wohnbereich schafft. Bei Bedarf lässt sich dieser Raum jedoch wieder als separates Kinder- oder Arbeitszimmer schließen.

Die Küche ist aktuell separat angelegt, kann aber – falls gewünscht – zu einer modernen, offenen Wohnküche umgestaltet werden. Zwei Bäder, eines davon mit Fenster, eine sonnige Loggia sowie die durchdachte Raumaufteilung machen die Wohnung ideal für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder alle, die Wert auf Komfort legen. Die ruhige Wohnsituation, die Nähe zum AKH sowie die geplante U-Bahn-Station (U5) sorgen für hohe Lebensqualität und Möglichkeit zur künftigen Wertsteigerung.

### Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 103,02 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4
- **Loggia:** 5,45 m<sup>2</sup>
- **Küche:** separat, mit guter Arbeitsfläche und Stauraum
- **Bäder:** 2, ausgestattet mit Fenster, Badewanne und Dusche
- **Vorzimmer:** 2
- **Böden:** Parkett und Fliesen

### Technik & Zustand

- **Baujahr:** 1992, gepflegter Neubau
- **Heizung:** Fernwärme
- **Barrierefreiheit:** Lift bis zur Wohnungsebene

#### **Weitere Vorteile**

- **Ruhige Lage**
- **Gute Anbindung**
- **Duplex Garage**
- **Gemeinschaftseinrichtungen:** Fahrrad- & Kinderwagenraum, Waschraum mit Waschmaschine und Trockner, Müllraum, begrünter Innenhof
- **AKH Nähe** - viele Ärzte im Gebäude

Diese Wohnung vereint großzügigen Wohnkomfort, ruhige Lage und hervorragende Infrastruktur.

#### **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.

**VERKAUFSPREIS: € 880.000,-**

**PROVISION:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)

Für **nähere Informationen, Unterlagen oder Besichtigung** (gerne auch an Wochenenden und Feiertagen) stehe ich Ihnen unter der Rufnummer [+43 681 84361917](tel:+4368184361917) zur Verfügung

**Ihr Ansprechpartner:**

**Violeta Nikolov**

Mobil.: [+43 681 84361917](tel:+4368184361917)

E-Mail: [v.nikolov@w7.immo](mailto:v.nikolov@w7.immo)

**\*\*Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**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 <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap