

## **Charmanter Altbau mit 3,5 Zimmern | Familiäre Hausgemeinschaft**



**Objektnummer: 4636**

**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>	1910
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 111,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,90
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	83,48 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	79,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

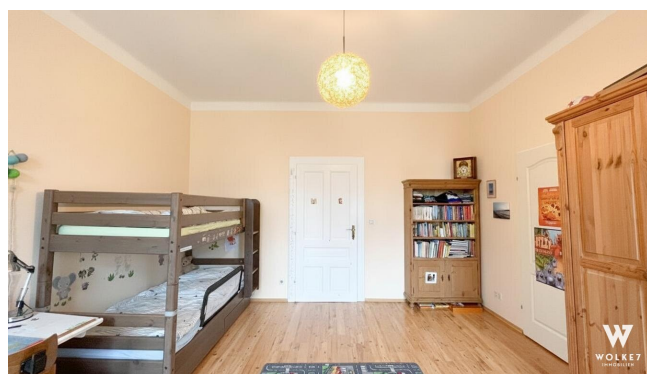
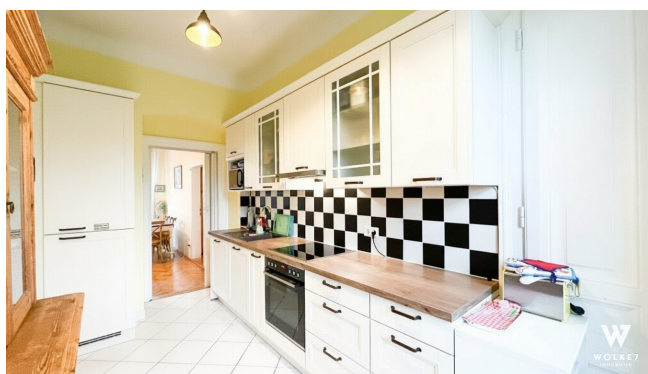
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

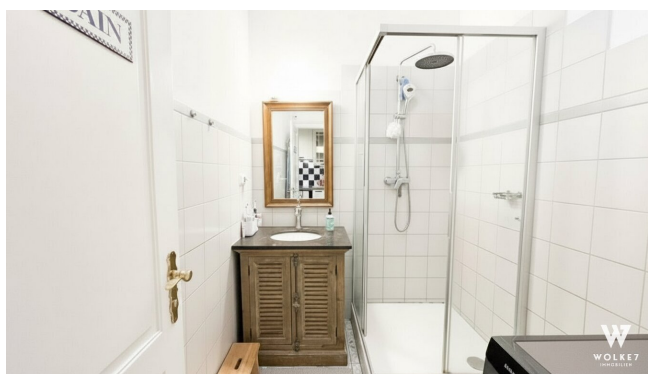


**Violeta Nikolov**

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







## Objektbeschreibung

Diese ca. **78 m<sup>2</sup>** große Altbauwohnung im 2. Stock eines gepflegten Hauses vereint urbanes Wohnen mit naturnaher Lebensqualität. Mit **3,5 Zimmern**, durchdachtem Grundriss, **südlich ausgerichtetem Wohn- und Schlafzimmer**, sowie einer **stilvoll ausgestatteten Küche** bietet dieses Zuhause alles, was anspruchsvolle Käufer suchen. Besonders hervorzuheben ist der **ruhige Gemeinschaftsgarten**, der mit seinen **geselligen Grillabenden** zum Verweilen einlädt, ideal für Familien und Menschen mit Sinn für Nachbarschaft.

## Raumaufteilung & Ausstattung

- **Zimmer:** 3,5
- **Wohn- und Schlafzimmer:** südseitig ausgerichtet, hell und sonnig
- **Kleines Zimmer und Küche:** nordseitig gelegen – angenehm kühl im Sommer
- **Küche:** separate Einbauküche mit Geschirrspüler, stilvoll eingerichtet (ca. 2 Jahre alt)
- **Badezimmer:** mit Dusche, Waschmaschine und stilvollem Möbelschrank aus Frankreich
- **WC:** separat
- **Böden:** **Fischgrätparkett** in den Wohnräumen, Parkett in den Schlafräumen und Fliesen in Küche und Bad
- **Fenster:** Kunststofffenster mit außenliegenden Rollläden
- **Möblierung:** teilweise möbliert, stilvoll und bedacht ausgewählt

## Technik & Zustand

- **Zustand:** sehr gepflegt
- **Fenster:** moderne Kunststofffenster

- **Kinderwagen- und Fahrradraum:** im Erdgeschoss

## Weitere Vorteile

- **Familienfreundliche Nachbarschaft**, gemeinsame Nutzung des Gartens (z. B. Grillabende)
- **Ruhige Lage** in einer kaum befahrenen Seitengasse
- **Schulen und Spielplätze** in unmittelbarer Umgebung
- **Top-Anbindung:** U4 Ober St. Veit und mehrere Bus- sowie Straßenbahnverbindungen schnell erreichbar
- **Naturnahe Umgebung:** Baumgartner-Casino-Wald, Schlosspark Schönbrunn, Lainzer Tiergarten, Kreuzeichenwiese
- **Einkaufszentrum Auhofcenter** mit Ärztezentrum in ca. 9 Minuten mit dem Auto 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 395.000,-**

**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:**

**Violeta Nikolov**

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

? E-Mail: [v.nikolov@w7.immo](mailto:v.nikolov@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 Exposé 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 <2.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap