

**Ruhige 3-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup>  
Eigengarten & viel Potenzial in 1170 Wien | Nähe  
Schwarzenbergpark & Marswiese**



**Objektnummer: 4688**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1170 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1973                              |
| Zustand:                      | Sanierungsbeduerftig              |
| Möbliert:                     | Teil                              |
| Alter:                        | Neubau                            |
| Wohnfläche:                   | 72,00 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 3                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Garten:                       | 70,00 m <sup>2</sup>              |
| Keller:                       | 16,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | D 136,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,42                            |
| Kaufpreis:                    | 349.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 200,00 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

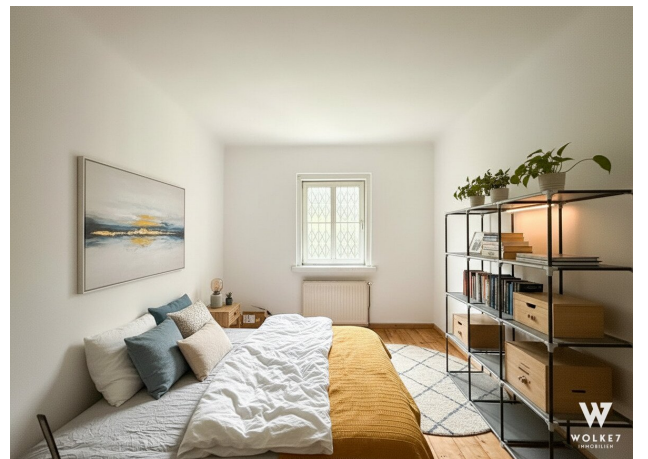


**Nora Ismail, B.A.**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18









## Objektbeschreibung

Diese Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre ruhige Innenlage, den großzügigen Eigengarten und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für alle, die sich ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Auf ca. 71,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer, eine neue Küche, ein Badezimmer mit Dusche, WC und Bidet sowie ein praktisches Kellerabteil mit ca. 16 m<sup>2</sup>. Die Böden sind mit Parkett und Fliesen ausgestattet. Beheizt wird die Wohnung über einen Kamin, die Fenster sind in gutem Zustand.

Das Highlight ist der ca. 70 m<sup>2</sup> große private Garten – ideal zum Entspannen, Gärtnern oder für gemütliche Stunden im Freien.

### **Ausstattung & Highlights:**

- Ca. 71,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer, gute Raumaufteilung
- Ca. 70 m<sup>2</sup> privater Garten
- Badezimmer mit Dusche, WC & Bidet
- Neue Küche vorhanden
- Fliesen- und Parkettboden
- Kaminheizung
- Kellerabteil ca. 16 m<sup>2</sup>
- Ruhige Innenlage

**Lage:**

Die Wohnung liegt in einer sehr ruhigen Umgebung im 17. Bezirk, nur wenige Gehminuten von Naherholungsgebieten wie dem Schwarzenbergpark und dem Sportzentrum Marswiese entfernt. Auch Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Bus- sowie Straßenbahnlinien sind bequem erreichbar. Das Stadtzentrum (Schottentor) erreichen Sie in ca. 20–25 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

**Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

*Damit der Kauf auch finanziell optimal gelingt, unterstützen wir Sie gerne bei Finanzierungsanfragen. Unser Partner arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und sichert Ihnen Top-Konditionen – ohne Zusatzkosten.*

**Kaufpreis: Verhandlungsbasis**

**Provision:** 3 % des Kaufpreises + 20 % USt.

**Betriebskosten:** ca. € 200,- / Monat (inkl. USt.)

**Ihre Ansprechpartnerin:**

Nora Ismail, B.A.

Mobil: +43 676 502 88 24

E-Mail: [n.ismail@w7.immo](mailto:n.ismail@w7.immo)

**\*\*Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen & Irrtümer vorbehalten.\*\***

**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 <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <3.000m  
Post <1.000m  
Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap