

Top-sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Sauna & Fitnessraum in 1130 Wien I Nähe U4



Objektnummer: 4684

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1985
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	1,50 m ²
Kaufpreis:	438.000,00 €
Betriebskosten:	280,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

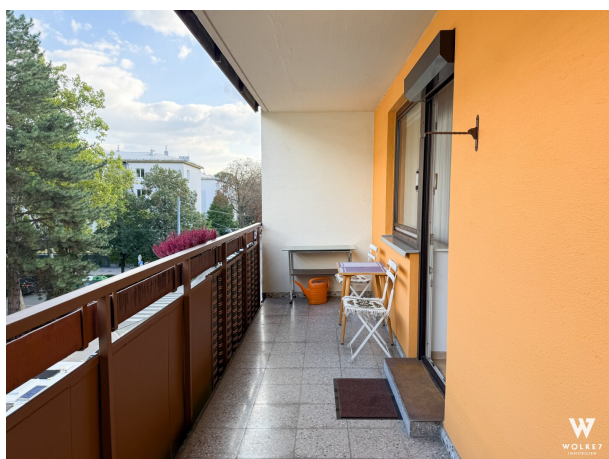


Nora Ismail, B.A.

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

T +43 676 50 288 24









Objektbeschreibung

Diese rund 81,59m² + ca. 8,89m² große 3-Zimmer-Wohnung im **3. Liftstock** eines gepflegten Mehrparteienhauses aus 1985 besticht durch eine **komplett sanierte Ausstattung**, einen durchdachten Grundriss und hochwertige Materialien. Ideal für Singles, Paare oder Familien, die zentral wohnen und gleichzeitig Ruhe genießen möchten.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit **offener, eleganter Einbauküche** bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier gelangen Sie auf die ca. **8,89 m² Loggia**, die zum Verweilen einlädt. Zwei hell geschnittene Schlafzimmer sorgen für Rückzugsräume, der große Vorraum ist mit einem **Designereinbauschränk** ausgestattet.

Das Badezimmer überzeugt mit **Badewanne, WC und Bidet**, zusätzlich steht ein separates Gäste-WC mit WC und Waschbecken zur Verfügung.

Ausstattung & Highlights / Key Facts:

- Wohnfläche: ca. 90,48 m²
- Zimmer: 3 + Loggia ca. 8,89 m²
- Offene, moderne Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne, Fenster & hochwertige Möbel
- Separates Gäste-WC mit WC & Bidet
- Abstellraum + kleiner Arbeitsraum
- Neue Parkettböden & Fußbodenheizung
- Eigene Sauna im Haus

- Kellerabteil vorhanden
- Garagenplatz direkt mit Lift erreichbar (€ 43/Monat)
- Zugang zu ruhigem, großem Gemeinschaftsgarten
- Vollständig saniert – ab sofort

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, aber zentralen Lage in 1130 Wien. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sind fußläufig erreichbar.

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

*Damit der Kauf Ihrer neuen Wohnung auch finanziell optimal gestaltet wird, unterstützen wir Sie gerne bei Finanzierungsanfragen. Unser Partner arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und sichert Ihnen Top-Konditionen – **ohne zusätzliche Kosten**.*

Kaufpreis: € 438.000,-

Provision: 3 % des Kaufpreises + 20 % USt. (nur bei Kauf fällig)

Betriebskosten: ca. 280 € inkl. USt.

Ihre Ansprechpartnerin:

Nora Ismail, B.A.

Mobil: [+43 676 502 88 24](tel:+436765028824)

E-Mail: n.ismail@w7.immo

We are happy to provide all documents and arrange viewings in English.

****Alle Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer/Hausverwaltung.
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>

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 <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap