

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung nahe U6 Niederhofstraße – ideal für Anleger oder WG



Objektnummer: 4759

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1951
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 185,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,64
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	130,66 €
USt.:	13,07 €
Provisionsangabe:	

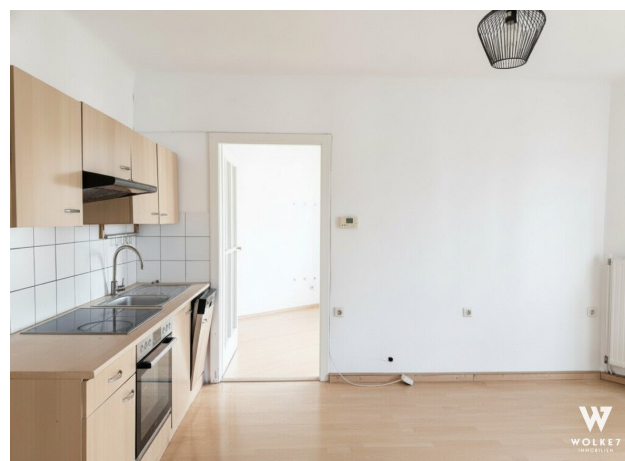
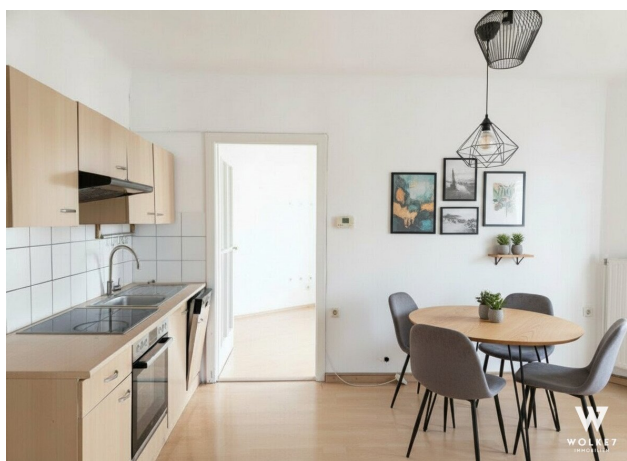
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

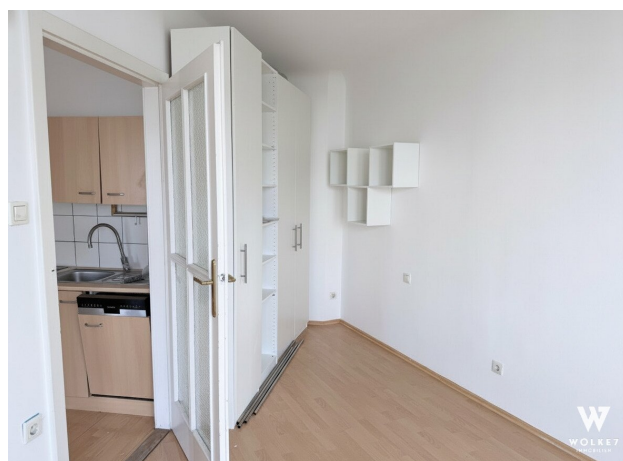
Ihr Ansprechpartner

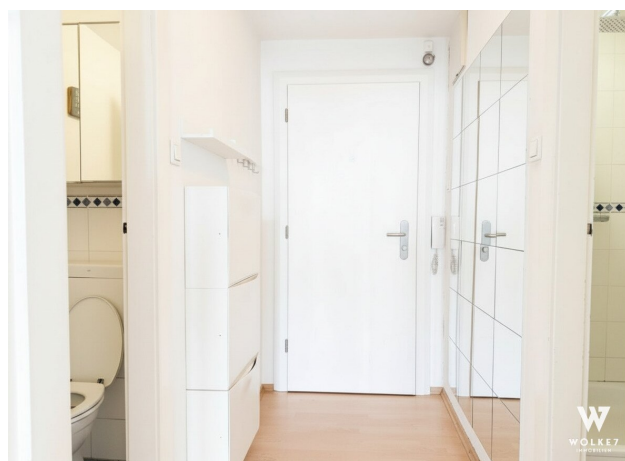


Thomas Eder

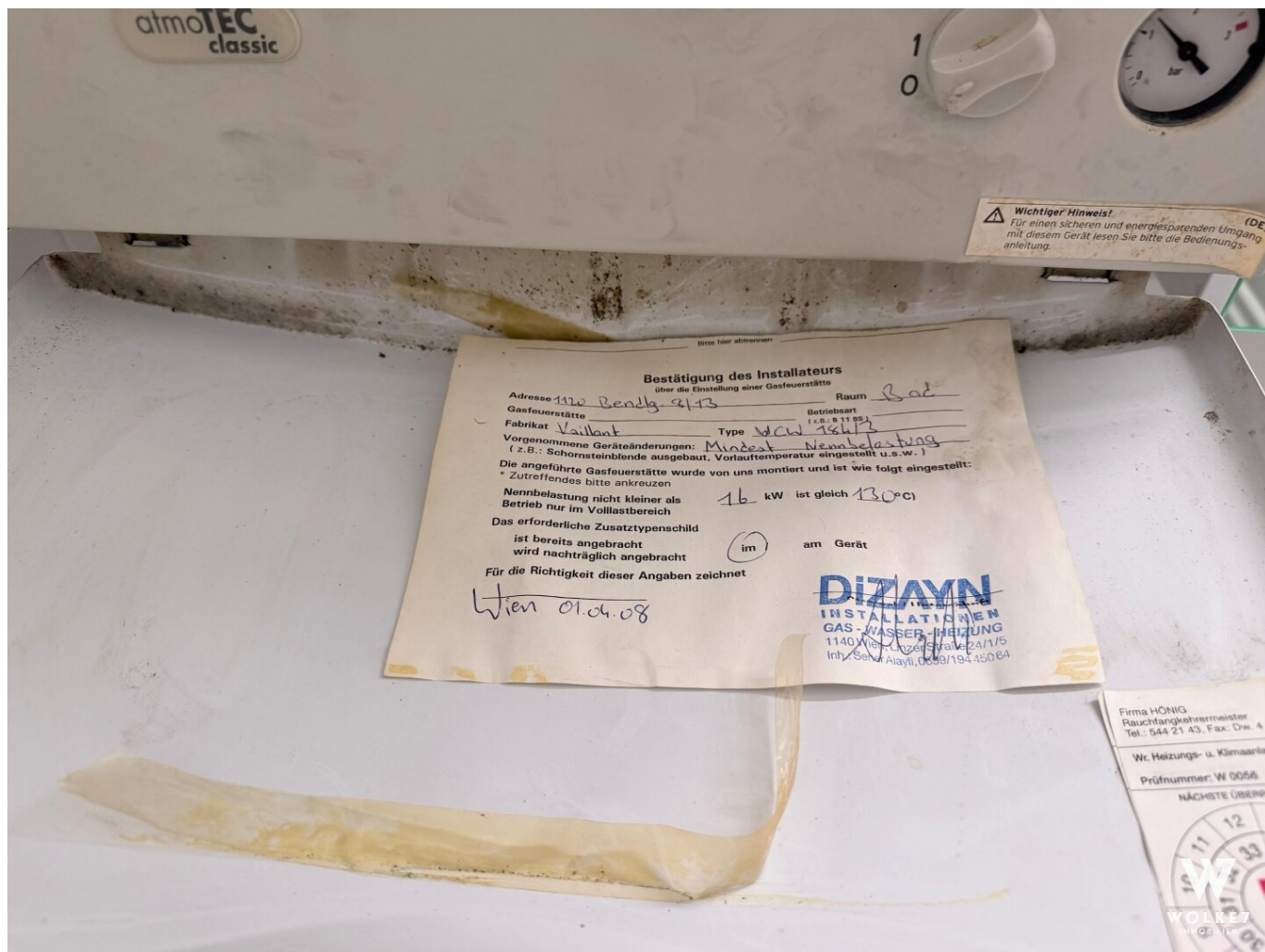
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien



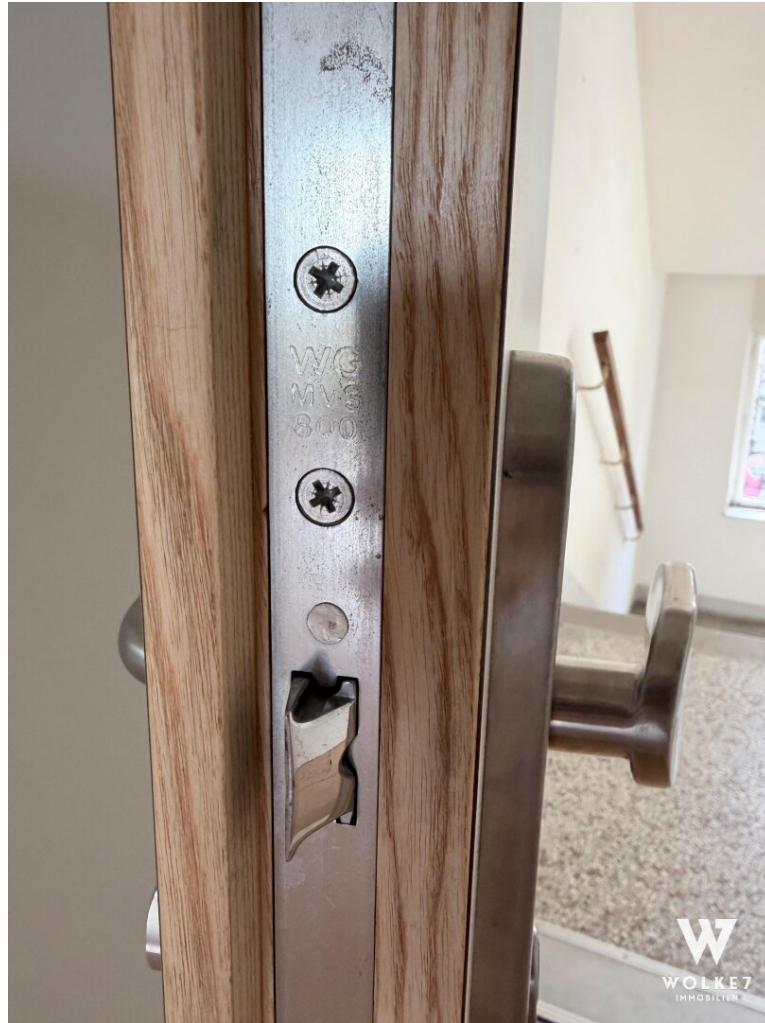


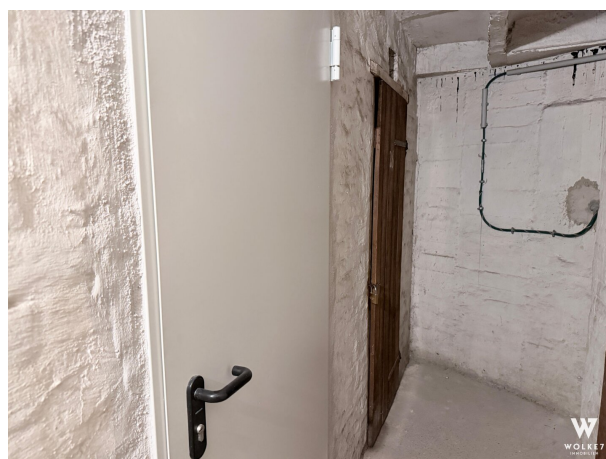
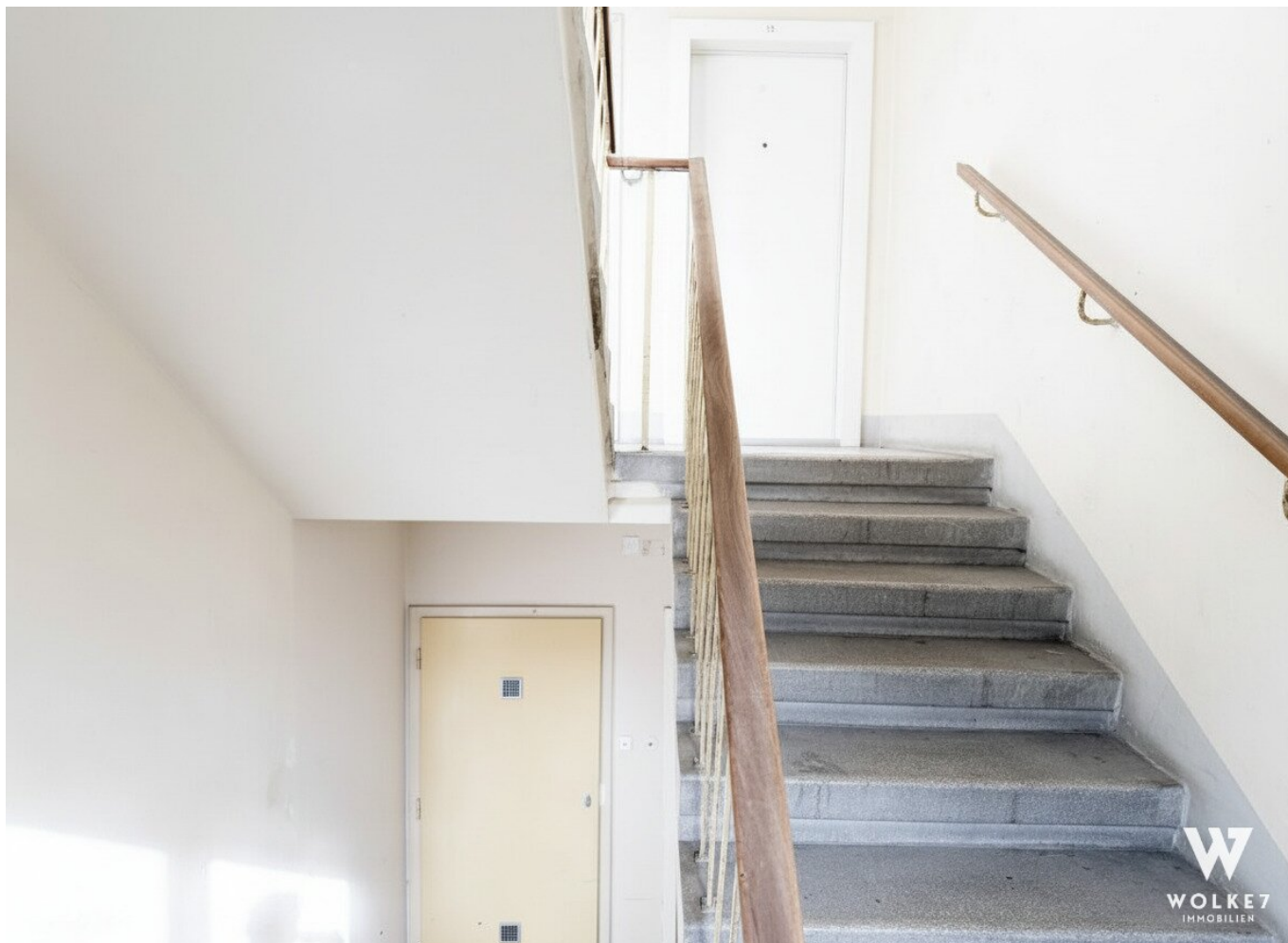


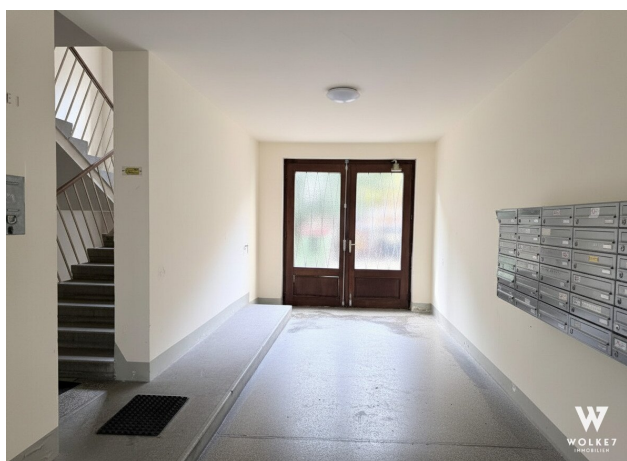














Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. **53 m² Wohnfläche** in ausgezeichneter Lage des 12. Bezirks, nur wenige Gehminuten von der **U6-Station Niederhofstraße** sowie der **Meidlinger Hauptstraße** entfernt. Die Wohnung überzeugt durch ihre **praktische Raumaufteilung**, ihre **helle Atmosphäre** und die hervorragende **öffentliche Anbindung**.

Verschaffen Sie sich vorab einen Überblick: Wir haben Ihnen [VIRTUELLEN 360-GRAD RUNDGANG](#) erstellt.

RAUMAUFTEILUNG:

Die nord-östlich ausgerichtete Wohnung befindet sich im 2. Stock (ohne Lift) eines gepflegten Hauses und gliedert sich in:

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- Wohnküche mit Ausgang auf den Balkon
- zwei separat begehbare Zimmer

BESONDERHEITEN:

- Ideale Raumaufteilung – **perfekt für WG-Nutzung oder als Anlageobjekt**
- **Balkon mit schönem Ausblick**
- **Eigener Kellerabteil**

- **Sicherheitstür**
- Gemeinschaftshof zur Mitbenutzung
- **Sehr gute Infrastruktur & öffentliche Anbindung**
- **Virtueller 360-Grad-Rundgang verfügbar: Virtuelle Besichtigung ansehen**

Die Küche ist mit **Elektroherd, Backofen, Dunstabzug, Spüle und Kühlschrank** ausgestattet. In den beiden Zimmern befinden sich praktische Schränke, die auf Wunsch entfernt werden können. Die Beheizung erfolgt mittels **Gas-Etagenheizung**.

LAGE

Die Wohnung punktet durch ihre Nähe zur U6 Niederhofstraße und zur Meidlinger Hauptstraße, wo vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants zur Verfügung stehen. In unmittelbarer Umgebung finden sich auch Schulen, Kindergärten, Banken und Ärzte.

Dank der zentralen, aber ruhigen Lage ist die Wohnung **sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger attraktiv**.

****Hinweis:** Manche Bilder wurden mit KI virtuell eingerichtet – so bekommt man ein besseres Gefühl, wie schön es hier aussehen kann!*

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.

Kaufpreis: EUR 199.000,-

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.

Ihr Ansprechpartner:

THOMAS EDER

Mobil.: [+43 699 11 330 100](tel:+4369911330100)

E-Mail: eder@w7.immo

****Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

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>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap