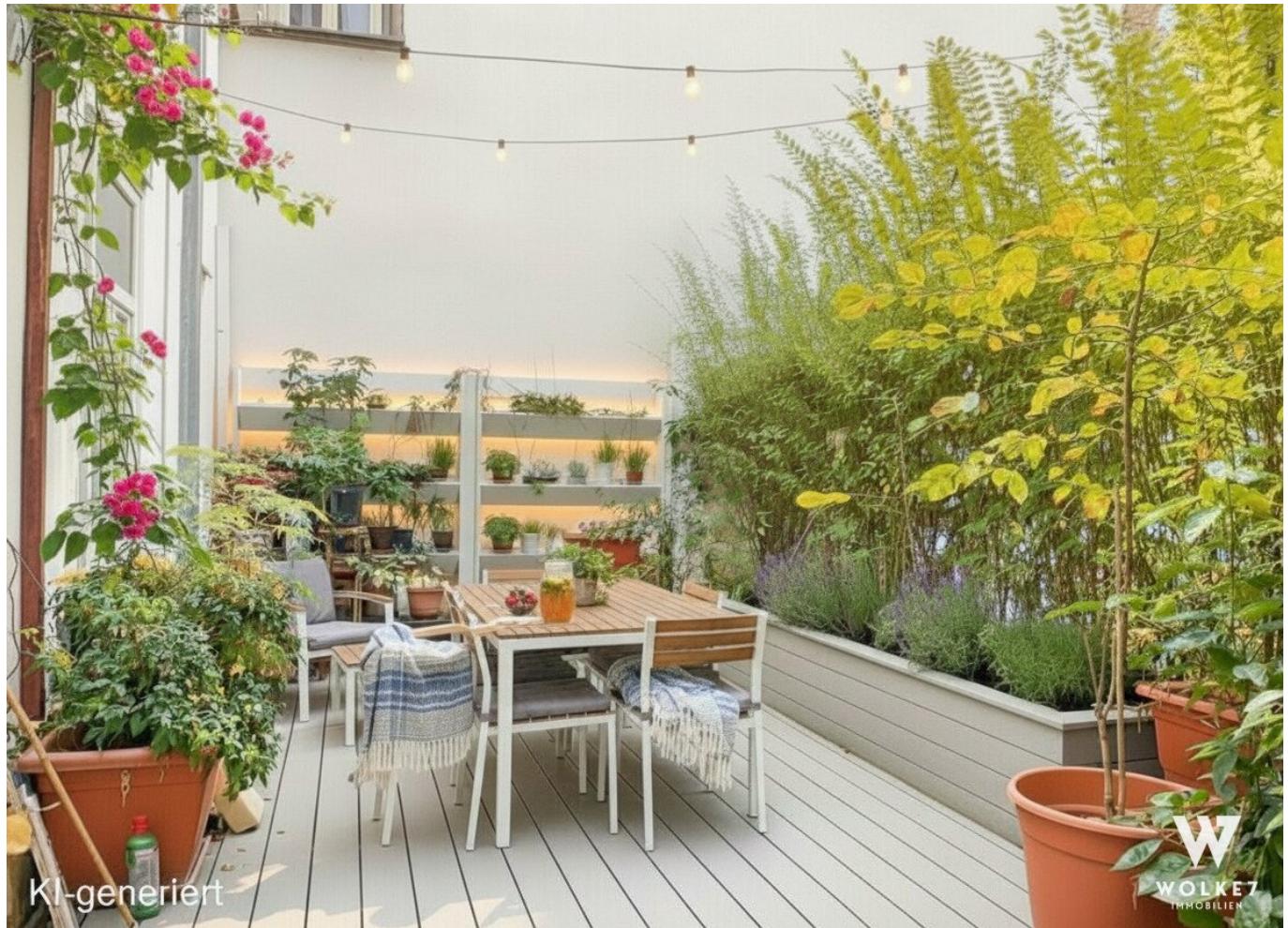


**Willkommen in Ihrer persönlichen Stadtoase | Terrasse |
Altbauflair | Toplage**



Objektnummer: 4791

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien, Neubau
Baujahr:	1860
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	92,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 189,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,71
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	173,37 €
USt.:	17,34 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



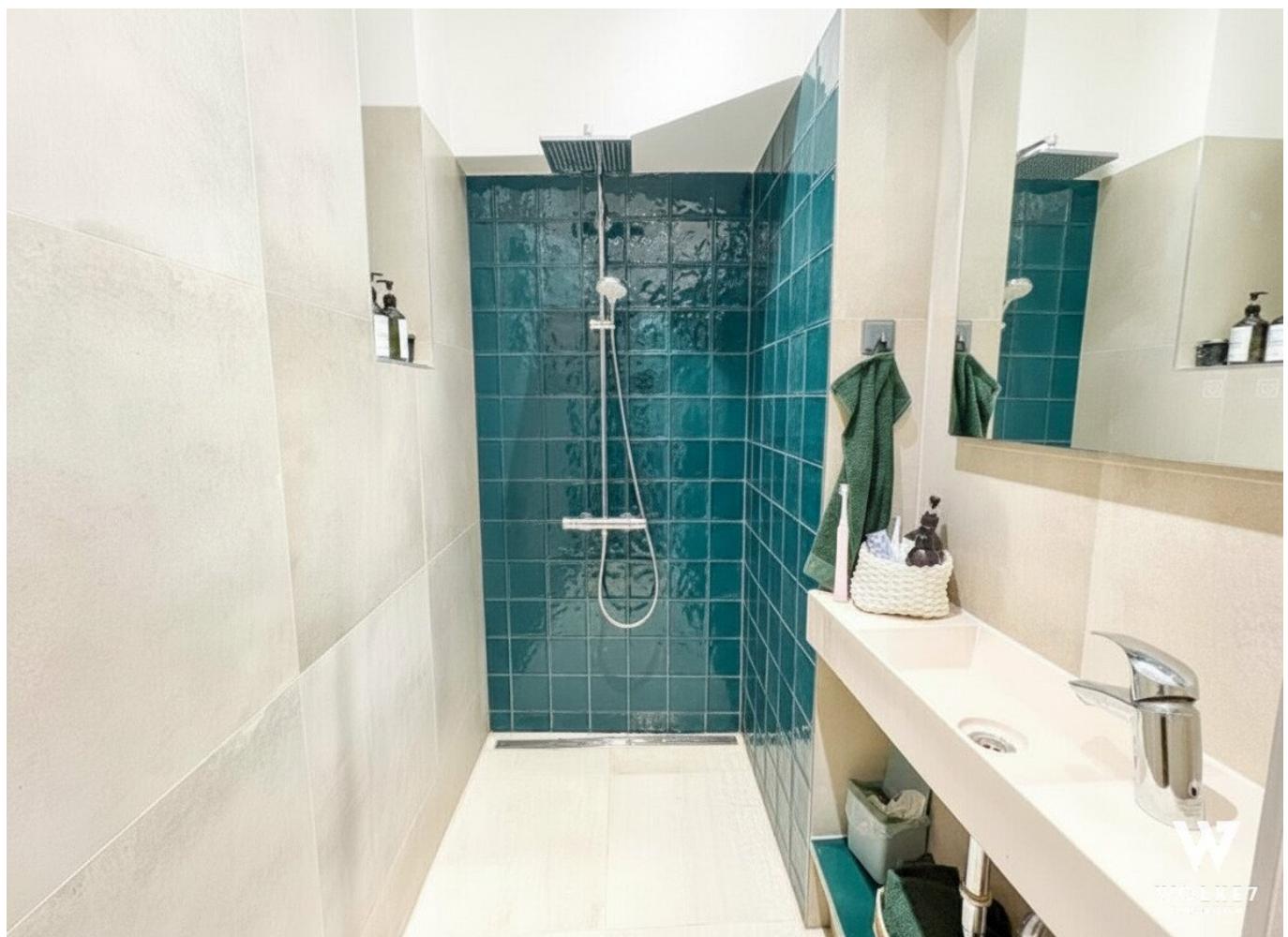
Mag. Marina Seirer

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5











W
WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Wer das **charmante Flair des Spittelbergs** liebt und dennoch auf **Ruhe** nicht verzichten möchte, wird sich in dieser **außergewöhnlichen Erdgeschosswohnung** sofort zuhause fühlen. Diese **2019 umfassend renovierte Wohnung** verbindet Wiener Flair mit modernem Wohngefühl.

Hohe Räume, schöne Proportionen und ein gut durchdachter Grundriss schaffen ein Zuhause, das sofort Wärme ausstrahlt und Raum zum Durchatmen bietet. Eingebettet in eine **idyllische Fußgängerzone mit Kopfsteinpflaster**, erwartet Sie ein echtes Juwel: eine **großzügige Terrasse** – eine Rarität im Herzen Wiens.

Key Facts

- Wohnfläche: ca. 92 m²
- ca. 30 m² große, eigene Terrasse in den Innenhof - absolute Ruhe
- 3,5 Zimmer - zentral begehbar
- Schlafzimmer mit Bad-en-suite
- Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel, Weinkühlschrank & modernen Geräten
- Kamin für behagliche Stunden
- Halbrunde Gewölbedecken mit bis zu 2,5 m Höhe
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung

- separates WC
- separates Dusch-Bad
- Abstellraum mit WM-Anschluss
- Kellerabteil
- allgemeiner Fahrradraum

Die Lage könnte kaum besser sein: **Spittelberg, St. Ulrichsplatz, Neubaugasse** und die **Mariahilfer Straße** liegen nur wenige Schritte entfernt. Boutiquen, Cafés, kleine Manufakturen und kulturelle Highlights prägen das unmittelbare Umfeld und machen jeden Tag besonders.

Raumaufteilung

- Einladender Eingangsbereich
- Offene Wohnküche
- Wohnzimmer mit ca. 20 m²
- Separates Kaminzimmer – ideal zum Entspannen
- Zwei Schlafzimmer, eines mit Badezimmer en-suite
- Zusätzliches Duschbad & separates Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Eigener Kellerraum

Lassen Sie sich verzaubern von dieser einzigartigen Kombination aus urbanem Leben und privater Rückzugsoase.

Mein Design-Vorschlag für Sie:

- **Wohnküche:** Offene Kochinsel mit Barhockern aus Leder und Metall. Massivholztisch mit skandinavischem Design, kombiniert mit gepolsterten Stühlen in gedeckten Farben.
- **Wohnzimmer:** Tiefe Lounge-Sofas in neutralem Ton, ergänzt durch ein Vintage-Teppich und ein Statement-Kunstwerk an der Wand. Kaminbereich mit Lesesessel und Bücherregal als ruhige Rückzugsecke.
- **Schlafzimmer:** Boxspringbett mit gepolstertem Kopfteil, Vorhänge aus schwerem Stoff für akustische Ruhe. Wandfarbe in beruhigendem Blau oder warmem Grau.
- **Badezimmer:** Minimalistisch mit großformatigen Fliesen, freistehender Waschtisch, runde Spiegel mit indirekter Beleuchtung.

Diese Immobilie ist mehr als ein Objekt – sie ist ein Raum voller Möglichkeiten.

Ich begleite Sie mit Expertise, Stil und Feingefühl durch jeden Schritt – von der ersten Besichtigung bis zur letzten Entscheidung.

? 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 699.000,-

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:

Mag. Marina Seirer

Immobilienberaterin & Interior Designerin

? Mobil.: [+43 660 12 500 13](tel:+436601250013)

? E-Mail: m.seirer@w7.immo

Website: www.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 Expose 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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap