

**Stilvoller Luxus trifft Altbauflair – Traumhafte  
3-Zimmer-Wohnung im 15. Bezirk | U3 & U6 Westbahnhof**



**Objektnummer: 4818**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 107,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,65
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	187,52 €
<b>USt.:</b>	18,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sharleena Hummel**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

**SHARLEENA HUMMEL**  
☎ +43 699 176 555 77  
✉ s.hummel@w7.immo

**WOLKE 7  
IMMOBILIEN**









## Objektbeschreibung

Inmitten des aufstrebenden 15. Bezirks, in der charmanten **Zwölfergasse**, erwartet Sie eine einzigartige 3-Zimmer-Wohnung, die modernen Wohnkomfort mit dem stilvollen Flair eines klassischen Wiener Altbaus vereint. Die rund **78 m<sup>2</sup> große**, im Jahr **2019 hochwertig sanierte** Wohnung befindet sich im **2. Stock** eines gepflegten Altbauhauses und bietet eine perfekte Kombination aus **Charme, Eleganz und urbaner Lebensqualität**.

### Highlights der Wohnung:

- **Großzügige 3-Zimmer-Aufteilung** – ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Singles
- **2 Schlafzimmer + helles Wohnzimmer** mit edlem **Parkettboden**
- Stilvolles **Badezimmer mit freistehender Badewanne**, Dusche und Doppelwaschbecken – luxuriös wie im Boutique-Hotel
- Separate, voll ausgestattete Küche inkl. **Herd, Ofen, Kühlschrank & Geschirrspüler**
- Separates WC
- **Möbliert** – einziehen und wohlfühlen
- Praktisches **Kellerabteil**

### Altbauflair trifft zeitlose Eleganz

Die Wohnung besticht durch **klassische Altbauelemente** wie großzügige Raumhöhen und elegante Flügeltüren, kombiniert mit **modernem Interieurdesign** und hochwertigen Materialien. Ein stilvoller Rückzugsort mit urbanem Touch – selten in dieser Form zu finden.

### Lage – Urban, belebt & bestens angebunden

Die Zwölfergasse liegt in einem dynamischen Teil des 15. Bezirks, nur wenige Gehminuten vom **Westbahnhof** entfernt.

Durch die hervorragende Anbindung an die **U3, U6**, diverse **Straßenbahn- und Buslinien** sowie Nah- und Fernzüge erreichen Sie City und Umgebung in kürzester Zeit. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (z. B. **Mariahilfer Straße**), Cafés, Restaurants, Schulen, Kindergärten und Grünflächen liegen in direkter Umgebung.

## Eckdaten im Überblick:

- **Adresse:** Zwölfergasse, 1150 Wien
- **Wohnfläche:** ca. 78 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 2 Schlafzimmer + Wohnzimmer
- **Stockwerk:** 2. Stock
- **Ausstattung:** voll möbliert, Parkett, Fliesen, Gas-Etagenheizung
- **Kellerabteil vorhanden**

## ? 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 399.000,- + 40.000 Euro Ablöse**

**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:**

## SHARLEENA HUMMEL

Mobil.: [+43 699 176 555 77](tel:+4369917655577)

E-Mail: [s.hummel@w7.immo](mailto:s.hummel@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 <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap