

## **Charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon in Bestlage des 7. Bezirks**



**Objektnummer: 4865**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1070 Wien            |
| Baujahr:                      | 1900                 |
| Zustand:                      | Gepflegt             |
| Alter:                        | Altbau               |
| Wohnfläche:                   | 72,00 m²             |
| Zimmer:                       | 3                    |
| WC:                           | 1                    |
| Balkone:                      | 1                    |
| Keller:                       | 3,75 m²              |
| Heizwärmebedarf:              | B 45,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,99               |
| Kaufpreis:                    | 439.000,00 €         |
| Betriebskosten:               | 260,29 €             |
| Provisionsangabe:             |                      |

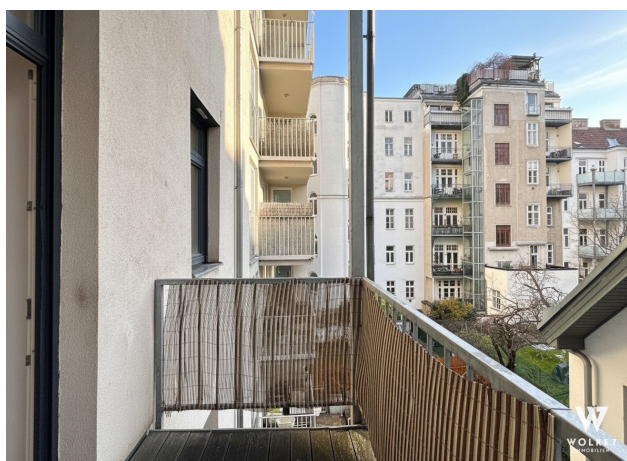
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

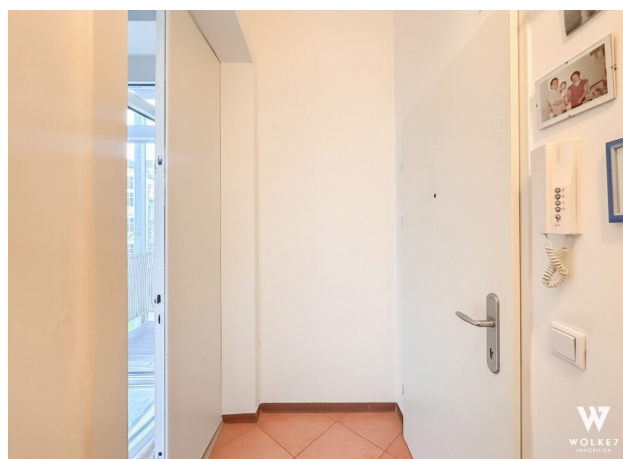
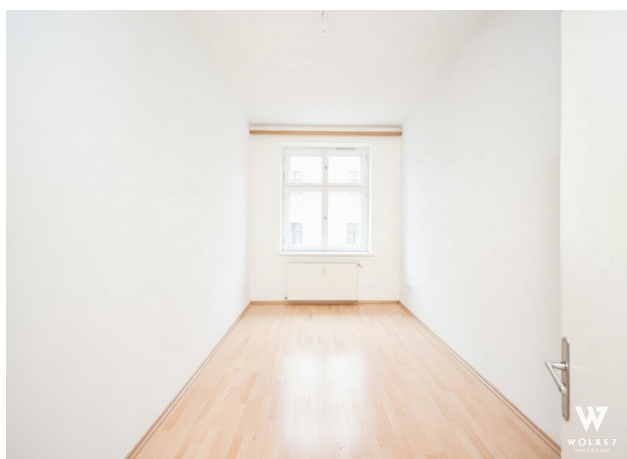


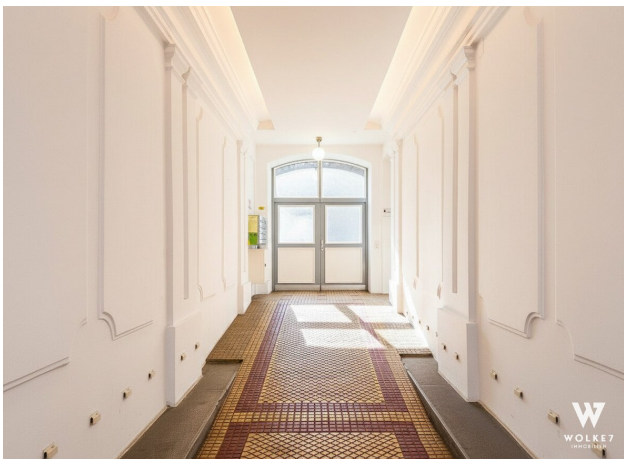
**Daria Savarinska**

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









## Objektbeschreibung

Es steht eine **gemütliche und helle 3-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock** eines stilvoll **generalsanierten Altbauhauses** zum Verkauf. Die Lage in einer begrünten, verkehrsberuhigten Straße im Herzen des 7. Bezirks zählt zu den begehrtesten Wohnadressen Wiens. Die Wohnung besticht durch eine moderne, funktionale Einbauküche, die nicht nur praktisch ist, sondern auch zum Kochen und Verweilen einlädt. Vom sonnigen Balkon mit 4,25 m<sup>2</sup> aus lässt sich entspannt die frische Luft genießen und die ruhige Umgebung beobachten.

Die drei gut aufgeteilten Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Arbeits- oder Kinderzimmer. Ein gepflegtes Badezimmer rundet das harmonische Wohnkonzept ab und sorgt für täglichen Komfort. Auf einer Gesamtfläche von ca. 72 m<sup>2</sup> entsteht so ein luftiges, helles Raumgefühl, in dem man sich sofort zuhause fühlt.

Die besondere Kombination aus Altbaucharme und moderner Ausstattung bietet eine Wohnqualität auf hohem Niveau:

- Raumhöhe ca. 3 m
- barrierefreier Zugang zu allen Wohneinheiten
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- trockenes Kellerabteil (ca. 3,75 m<sup>2</sup>)
- gepflegtes, ruhig gelegenes Wohnhaus mit Aufzug

### Lage :

Durch die unmittelbare Nähe zur **Mariahilfer Straße** ist die Versorgung perfekt:

Supermärkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants, Fitnessstudios, Theater und das Museumsquartier sind in wenigen Minuten erreichbar.

### ? 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 439.000,-**

**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:**

**Daria Savarinska**

? Mobil.: +43 676 5354 889

? E-Mail: [d.savarinska@w7.immo](mailto:d.savarinska@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 <500m

Höhere Schule <500m

### **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