

**Tolle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia | Lift | U3  
Schweglerstraße | Westbahnhof**



**W**  
**WOLKE 7**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 4890**

**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>	1977
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 89,73 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,91
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	131,33 €
<b>USt.:</b>	17,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**René Ecker, Bakk. Phil.**

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



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN





**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im lebendigen Herzen von Rudolfsheim-Fünfhaus!**

Im **4. Stock inkl. Lift** eines gepflegten Neubaus in der **Tannengasse** befindet sich diese ca. 89 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung im Herzen des 15. Bezirks.

Eine durchdachte Aufteilung, **helle Räume** und ein **harmonisch gestalteter Grundriss** verleihen der Immobilie eine warme und zugleich **offene Wohnatmosphäre**.

Die **Tannengasse** zählt zu den beliebtesten Adressen des Bezirks und bietet eine perfekte Kombination aus **urbanem Flair** und **ausgezeichneter Infrastruktur**. Zahlreiche **Geschäfte, Supermärkte, Cafés und Restaurants** befinden sich direkt vor der Haustür. Die **U-Bahn-Linien U3 und U6** sind rasch erreichbar, ebenso mehrere **Straßenbahn- und Buslinien** entlang der äußeren **Mariahilfer Straße und des Westbahnhofs**.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die das **urbane Leben** mit **hohem Wohnkomfort** und **hervorragender Verkehrsanbindung** verbinden möchten.

## Auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** ca. 89 m<sup>2</sup> inklusive 4 m<sup>2</sup> Loggia, 3 helle Zimmer
- **Lage:** 4. Stock mit Lift
- **Zustand:** neuwertig (Parkett, Fliesen)
- **Küche:** Einbauküche
- **2 Garagenplätze** zu je 20.000 EUR erwerblich

## ? 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,- (VB)**

**Provision:** 3 % zzgl. 20 % USt.

*(Nur im Erfolgsfall – zahlbar bei tatsächlichem Kaufabschluss.)*

**Betriebskosten (inkl. Rücklage & USt):** EUR 300,82 / Monat

**Heizkosten:**

*Die Heizkosten werden über die Betriebskosten abgerechnet und betragen aktuell EUR 113,56 / Monat.*

**Gesamte monatliche Vorschreibung:**

*Die gesamte Vorschreibung pro Monat beträgt derzeit EUR 414,38 / Monat (laut Vorschreibung vom 01.05.2025).*

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Rene Ecker, Bakk. Phil.**

Mobil.: [+43676 56 133 06](tel:+436765613306)

E-Mail: [r.ecker@w7.immo](mailto:r.ecker@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 <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap