

**Geräumige 4-Zimmer Wohnung in TOP-Lage I 110m<sup>2</sup>**  
**Wohnnutzfläche I inkl. Lift, Stellplatz und Loggia**



**Objektnummer: 4914**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1884
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	108,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 107,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,89
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,42 €
<b>USt.:</b>	21,27 €
<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



SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?

KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Rene Ecker, Bakk. Phil.

📞 +43 676 56 133 06

✉️ r.ecker@w7.immo



WOLKE 7 IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

### Attraktive 4-Zimmer-Wohnung in 1070 Wien – großzügig, hell & perfekt angebunden

Diese weitläufige Wohnung mit ca. **109 m<sup>2</sup> WNF** befindet sich im **1. Liftstock** eines gepflegten Altbau (1884) und bietet einen idealen Grundriss für Familien oder alle, die viel Platz benötigen. Lichtdurchflutete Räume, eine große Loggia **mit ca. 8m<sup>2</sup>** sowie eine angenehme Wohnatmosphäre prägen das Objekt.

Die Wohnung verfügt über **4 Zimmer**, eine **Einbauküche nach Maß**, ein Badezimmer, ein separates WC und wird durch eine **Gasetagenheizung** beheizt. Das Objekt ist **sofort beziehbar**, in **gepflegten Zustand** und die **Räume wurden kürzlich ausgemalt**. Außerdem verfügt die Wohnung über einen **PKW-Abstellplatz**.

### Highlights

- ca. 109 m<sup>2</sup> WNF
- 4 Zimmer + große Wohnküche
- Loggia mit ca. 8 m<sup>2</sup>
- Gepflegter Altbau (Baujahr 1884)
- Optimale Anbindung & Infrastruktur in 1070 Wien

### Attraktive Lage in 1070 Wien – Burggasse

Die Wohnung befindet sich in einer **exzellenten Wohnlage** im Herzen des **7. Bezirks**, direkt an der **Burggasse** – einer der **lebendigsten und vielseitigsten Straßen** Neubaus. Die Umgebung überzeugt durch ihre **erstklassige Infrastruktur**: Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, Cafés, Restaurants und Nahversorger** liegen direkt vor der Haustür und bieten alles für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus befinden sich die beliebten Einkaufs- und Flanierbereiche rund um die **Neubaugasse** sowie die **Mariahilfer Straße** nur wenige Gehminuten entfernt und eröffnen ein breites Angebot an **Shops, Freizeitmöglichkeiten und Gastronomie**.

Auch die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist hervorragend: Die **Straßenbahlinien 5, 46**

**und 49** verlaufen entlang der Burggasse bzw. in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine direkte und schnelle Verbindung sowohl ins **Stadtzentrum** als auch zu anderen wichtigen Bezirken. Ergänzt wird dies durch kurze Wege zu mehreren **Buslinien** und zur **U-Bahn-Station Thaliastraße**, die eine optimale Erreichbarkeit in alle Richtungen gewährleisten.

Die Lage verbindet **urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität**: kurze Wege zu **Einkauf, Kultur und Freizeit**, ausgezeichnete **Verkehrsanbindungen** und ein **lebendiges, zugleich charmantes Wohnumfeld** machen diese Adresse besonders attraktiv.

### **? 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 849.000.- inkl. KFZ-Stellplatz (Preis VB)**

**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 Kontaktdata stellen.

---

### **Ihr Ansprechpartner:**

**Rene Ecker, Bakk. Phil.**

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

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 <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