

## **Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia und Garagenplatz in AKH-Nähe**



**Objektnummer: 4931**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	97,70 m²
<b>Nutzfläche:</b>	103,02 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 79,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,40
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	272,19 €
<b>USt.:</b>	29,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Violeta Nikolov**

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



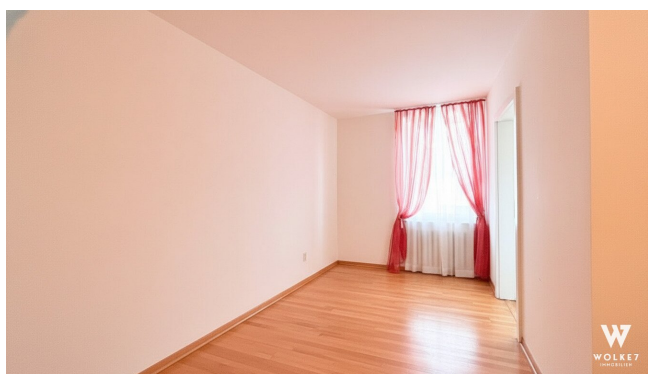
**SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?**

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

Violeta Nikolov  
☎ +43 681 84361917  
✉ v.nikolov@w7.immo

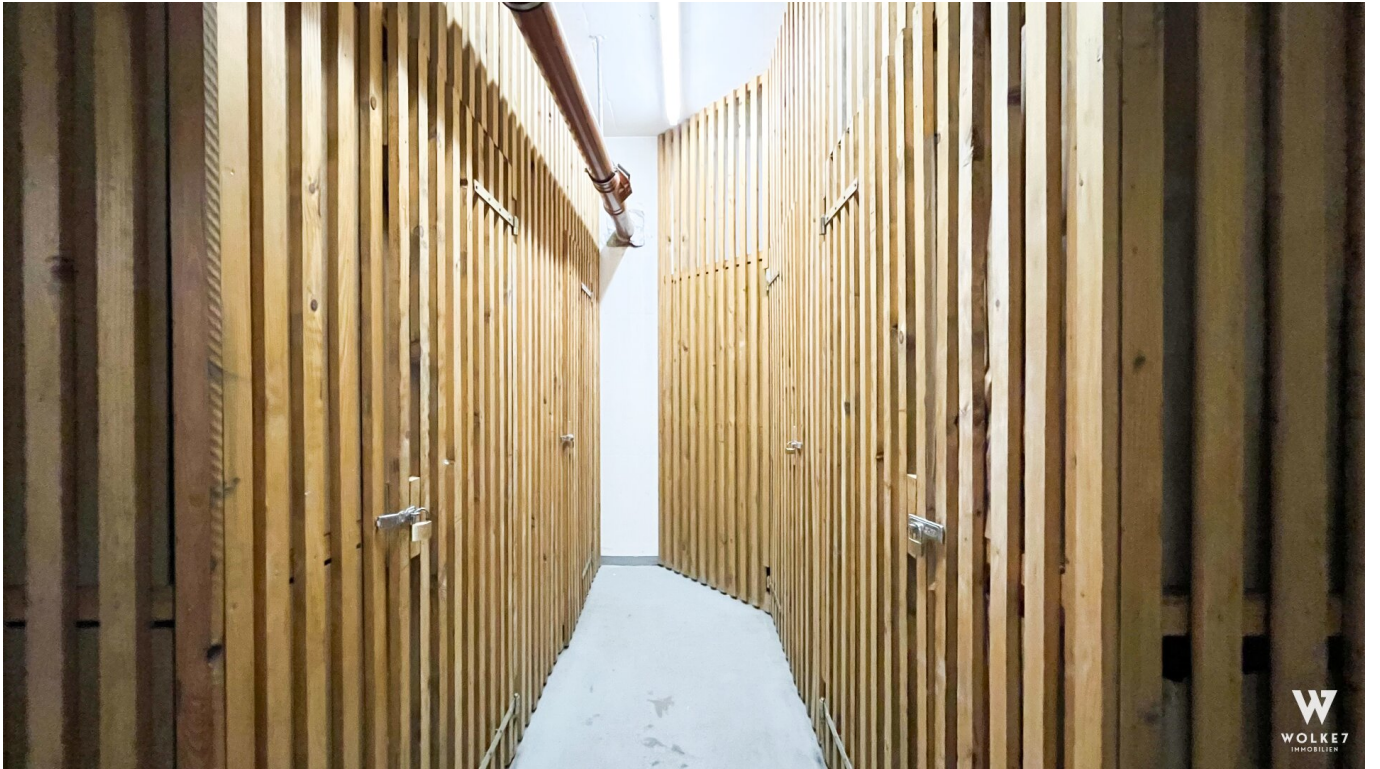
**WOLKE 7 IMMOBILIEN**











# Objektbeschreibung

## Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia und Garagenplatz in AKH-Nähe

Diese großzügige und lichtdurchflutete Wohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Neubaus aus dem Jahr 1992 bietet viel Platz für individuelles Wohnen. Die Wohnung umfasst 4 Zimmer, wobei das Kinder-/Arbeitszimmer derzeit zum Wohnzimmer hin geöffnet ist und somit einen besonders großzügigen Wohnbereich schafft. Bei Bedarf lässt sich dieser Raum jedoch wieder als separates Zimmer schließen.

Die Küche ist separat angelegt, kann aber, falls gewünscht, zu einer modernen, offenen Wohnküche umgestaltet werden. 2 Bäder, eines davon mit Fenster und Dusche und eines mit Badewanne, eine südlich ausgerichtete Loggia sowie zwei Vorräume machen die Wohnung ideal. Die ruhige Wohnsituation, die Nähe zum AKH sowie die geplante U-Bahn-Station (U5) sorgen für hohe Lebensqualität und Möglichkeit zur künftigen Wertsteigerung.

### Raumaufteilung & Ausstattung

- **Nutzfläche gesamt:** ca. 103,02 m<sup>2</sup> (inkl. Loggiafläche)
- **Zimmer:** 4
- **Loggia:** 5,45 m<sup>2</sup>
- **Küche:** separat, mit guter Arbeitsfläche und Stauraum
- **Bäder:** 2, ausgestattet mit Fenster, Badewanne und Dusche
- **Vorzimmer:** 2
- **Böden:** Parkett und Fliesen
- **Kellerabteil**

### Technik & Zustand

- **Baujahr:** 1992, gepflegter Neubau
- **Sicherheitstür**
- **Barrierefreiheit:** Lift bis zur Wohnungsebene
- **Garagenplatz in Kaufpreis inkludiert**

#### Weitere Vorteile

- **Ruhige Lage**
- **Gute Anbindung**
- **Gemeinschaftseinrichtungen:** Fahrrad- & Kinderwagenraum, Waschraum mit Waschmaschine und Trockner, Müllraum, begrünter Innenhof
- **AKH Nähe** - viele Ärzte im Gebäude

Diese Wohnung vereint großzügigen Wohnkomfort, ruhige Lage und hervorragende Infrastruktur.

#### ? 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 649.000,- + Garagenplatz (30.000 Euro)**



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

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

**Betriebskosten (inkl. Rücklage, Garage & USt): EUR 433,58 / Monat**

**Heizkosten:**

*Die Heizkosten werden über die Betriebskosten abgerechnet und betragen aktuell **EUR 282,97** / Monat.*

**Gesamte monatliche Vorschreibung:**

*Die gesamte Vorschreibung pro Monat beträgt derzeit **EUR 773,14** / Monat (laut Vorschreibung vom 01.01.2026).*

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

---

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**Violeta Nikolov**

? Mobil.: [+43 681 84361917](tel:+4368184361917)

? E-Mail: [v.nikolov@w7.immo](mailto:v.nikolov@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 <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap