

**Gepflegte Altbauwohnung nahe der U3-Station  
Schlachthausgasse – stilvoll saniert | Balkon mit  
Innenhofausrichtung | Nähe BFI Wien**



**Objektnummer: 4939**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1911
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,58 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 125,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,07
<b>Kaufpreis:</b>	499.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	206,72 €
<b>USt.:</b>	28,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

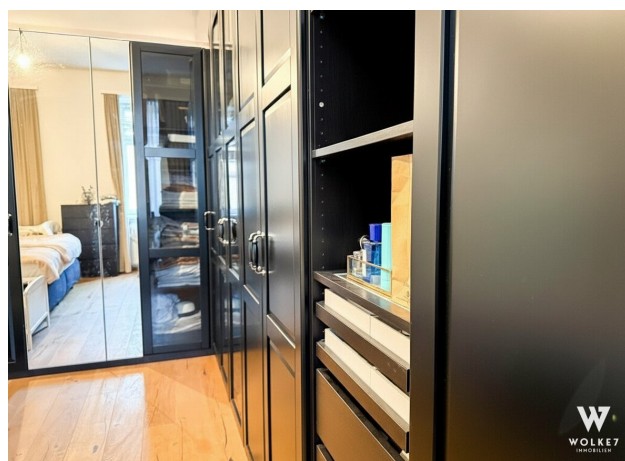
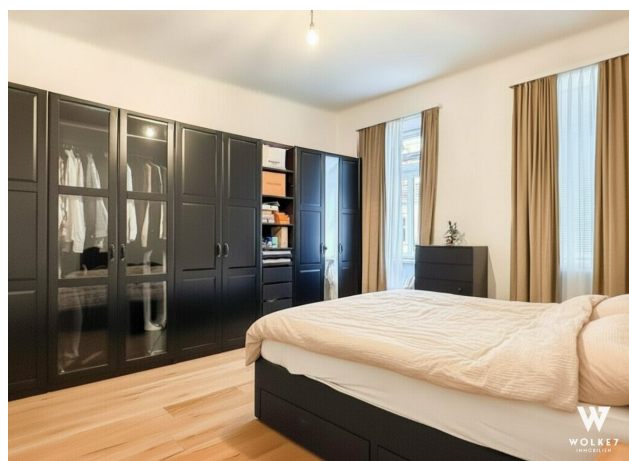
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

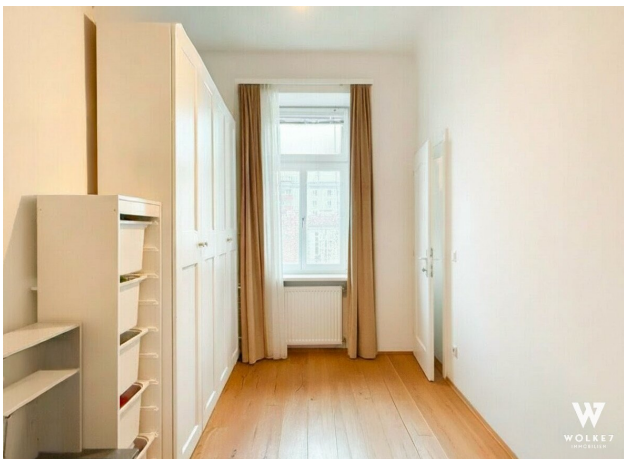


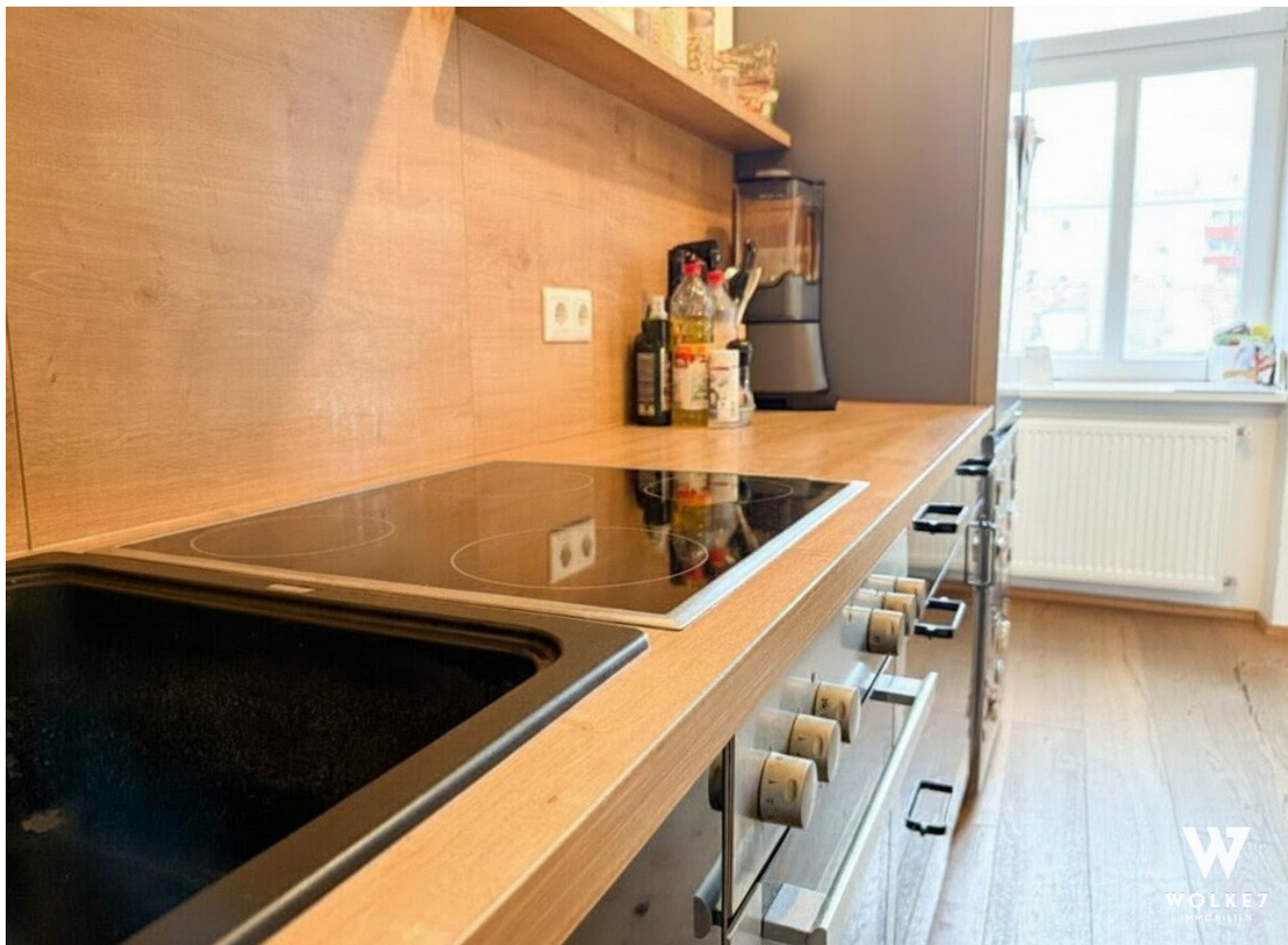
**Bennet Varughese**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG















## Objektbeschreibung

Diese stilvolle **Altbauwohnung** verbindet klassischen Wiener Charme mit zeitgemäßer Ausstattung. **Hohe Räume**, eine durchdachte, **kreisförmige Begehbarkeit** und ein **sehr gepflegter Zustand** machen dieses Zuhause besonders attraktiv. Der **großzügige, ruhig gelegene Balkon mit Innenhofausrichtung** bietet eine seltene Rückzugsoase mitten in der Stadt – urban leben und dennoch entspannen.

### Key Facts auf einen Blick

- **Ca. 74,50 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer + Ost-Balkon mit Innenhofausrichtung**
- **Aufteilung: 3 Zimmer + separate Küche + Badezimmer + separate Toilette + Vorzimmer + Balkon + Keller**
- **Besonderheiten:**
  - Altbauwohnung
  - Wohnung 2013 komplett generalsaniert
  - Kreisförmig begehbar
  - Komplettes Haus 2012 saniert
  - großzügiges Kellerabteil
  - Lift: Fast barrierefrei. Der Lift ist durch eine kleine Stufe erreichbar.
  - Fahrradabstellraum

### Lage & Umgebung – perfekt angebunden, alles fußläufig

Die Wohnung liegt zentral im 3. Bezirk und punktet mit hervorragender Infrastruktur. Die **U3-Station Schlachthausgasse** ist in nur **ca. 2 Gehminuten** erreichbar und bringt Sie schnell in die Innenstadt und darüber hinaus.

Alles für den Alltag befindet sich in unmittelbarer Nähe:



- **SPAR:** ca. 2 Gehminuten
- **BILLA:** ca. 3 Gehminuten

Auch Freizeit, Sport und Weiterbildung sind bequem erreichbar:

- **BFI Wien:** ca. 6 Gehminuten
- **Clever Fit:** ca. 3 Gehminuten
- **Tennis Point Vienna:** ca. 10 Gehminuten

**Kaufpreis: EUR 499.000,–**

**Betriebskosten: ca. € 403,26 (inkl. Reparaturrücklage und USt.)**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

**? 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.

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

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Bennet Varughese**

? Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

? E-Mail: [b.varughese@w7.immo](mailto:b.varughese@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**



Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap