

Lichtdurchflutete 3-Zimmer Altbauwohnung mit Parkblick | U3



KI-bearbeitet (Beispielbild)



Objektnummer: 4962

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

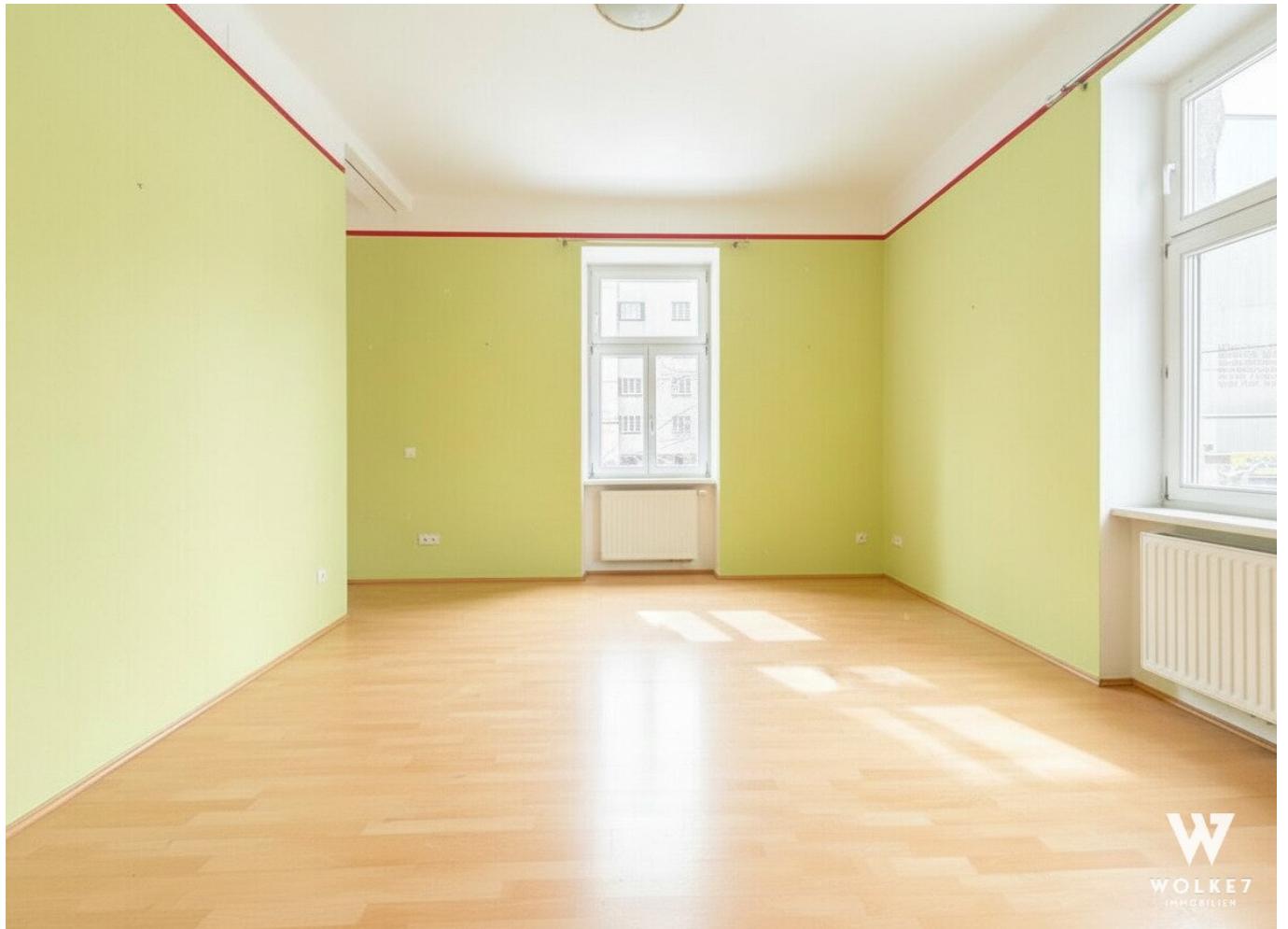
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 96,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,81
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	155,75 €
USt.:	19,22 €
Provisionsangabe:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daria Savarinska

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!

Daria Savarinska
📞 +43 676 5354 889
✉️ d.savarinska@w7.immo



WOLKE 7 IMMOBILIEN

WOLKE 7 IMMOBILIEN





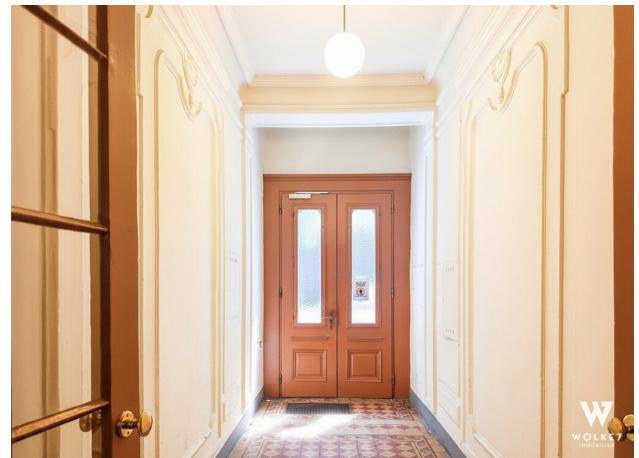
W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine wunderschöne, helle 3-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 79 m² Wohnfläche im 1. Liftstock eines charmanten Eckgebäudes in 1030 Wien. Die typischen Altbauhöhen verleihen den Räumen ein besonders großzügiges und luftiges Raumgefühl. 1 Gehminute zur U3.

Die Wohnung überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept: Ein zentral gelegenes Badezimmer, umschlossen von einem umlaufenden Gang, ermöglicht die direkte Begehbarkeit aller Räume – Vorraum, Esszimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche und Toilette. Die Küche ist aktuell durch praktische Schiebetüren vom Wohnbereich getrennt, kann aber problemlos zu einer offenen Wohnküche umgestaltet werden.

Highlights der Wohnung:

- **Wohnzimmer:** Süd-West- und Nord-West-Ausrichtung sorgt für lichtdurchflutete Räume mit Blick ins Grüne.
- **Esszimmer:** Stilvolle Holzvertäfelung der Fensterrahmen unterstreicht den Altbaucharme.
- **Küche:** Offene Verbindung zu Wohn- und Essbereich über Schiebetüren.
- **Badezimmer:** Ausgestattet mit Badewanne, Doppelwaschbecken; Anschluss für Waschmaschine; separate Toilette.
- **Stauraum:** Optimale Nutzung des Gangs mit deckenhohen Einbauschränken.

Ausstattung & Technik:

- Parkettböden in Wohnräumen, verflieste Küche, Bad & WC
- Gasetagenheizung für Heizung & Warmwasser
- Gepflegte Kunststofffenster, teilweise mit Insektenschutz
- Massive Sicherheitstür
- Barrierefrei & mit geräumigem Personenaufzug

Die Wohnung wird unmöbliert übergeben – nur die Einbauküche und das Badezimmer (ohne

Elektrogeräte) sind vorhanden.

Zusätzlich:

- Kellerabteil für extra Stauraum
- Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen
- Repräsentatives Stiegenhaus mit historischem gusseisernem Geländer

Bilder mit Einrichtungsbeispiel KI-generiert

Lage:

Die Wohnung befindet sich in erstklassiger Lage direkt an der U-Bahn-Station **Kardinal-Nagl-Platz (U3)**. Alle wichtigen Einrichtungen wie Post, Bäckereien, Apotheken und Supermärkte sind fußläufig 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 449.000,- Zzgl. obligatorische Ablöse in Höhe von € 15.000,-

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](tel:+436765354889)

? E-Mail: 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 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 <500m

Kinder & Schulen

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

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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap