

**Moderne 3-Zimmer Wohnung mit viel Potential Nähe  
Augarten | U4 Schottenring | Rossauer Brücke**



**Objektnummer: 4933**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,23 €
<b>USt.:</b>	15,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

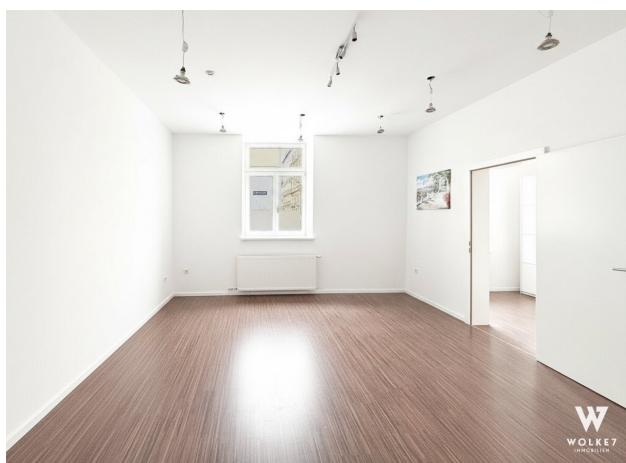
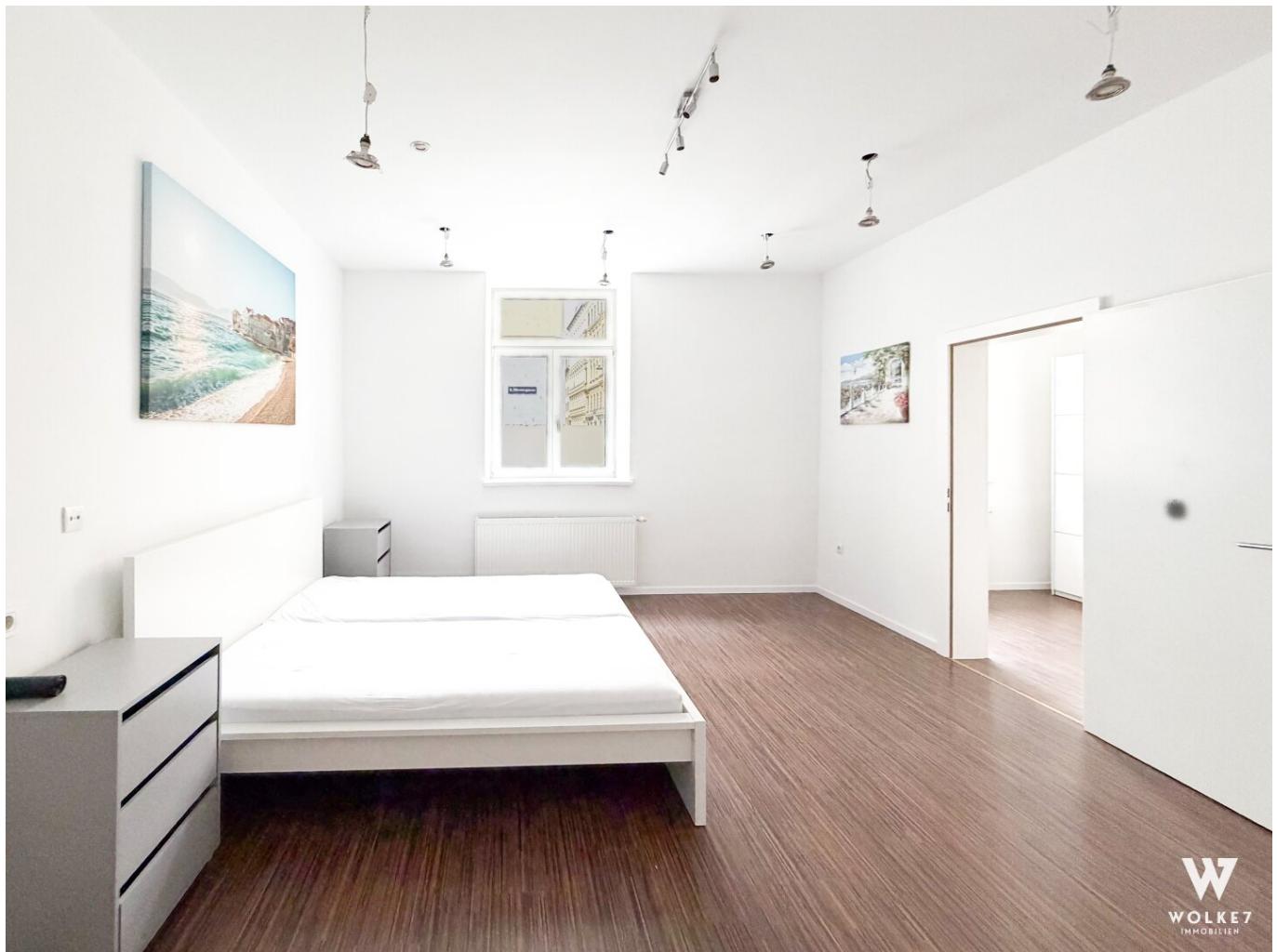
## Ihr Ansprechpartner



**Theophilo Bereuter, BSc.**

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

T +43 660 201 30 23  
H +43 660 201 30 23



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Theophilo Bereuter, BSc.

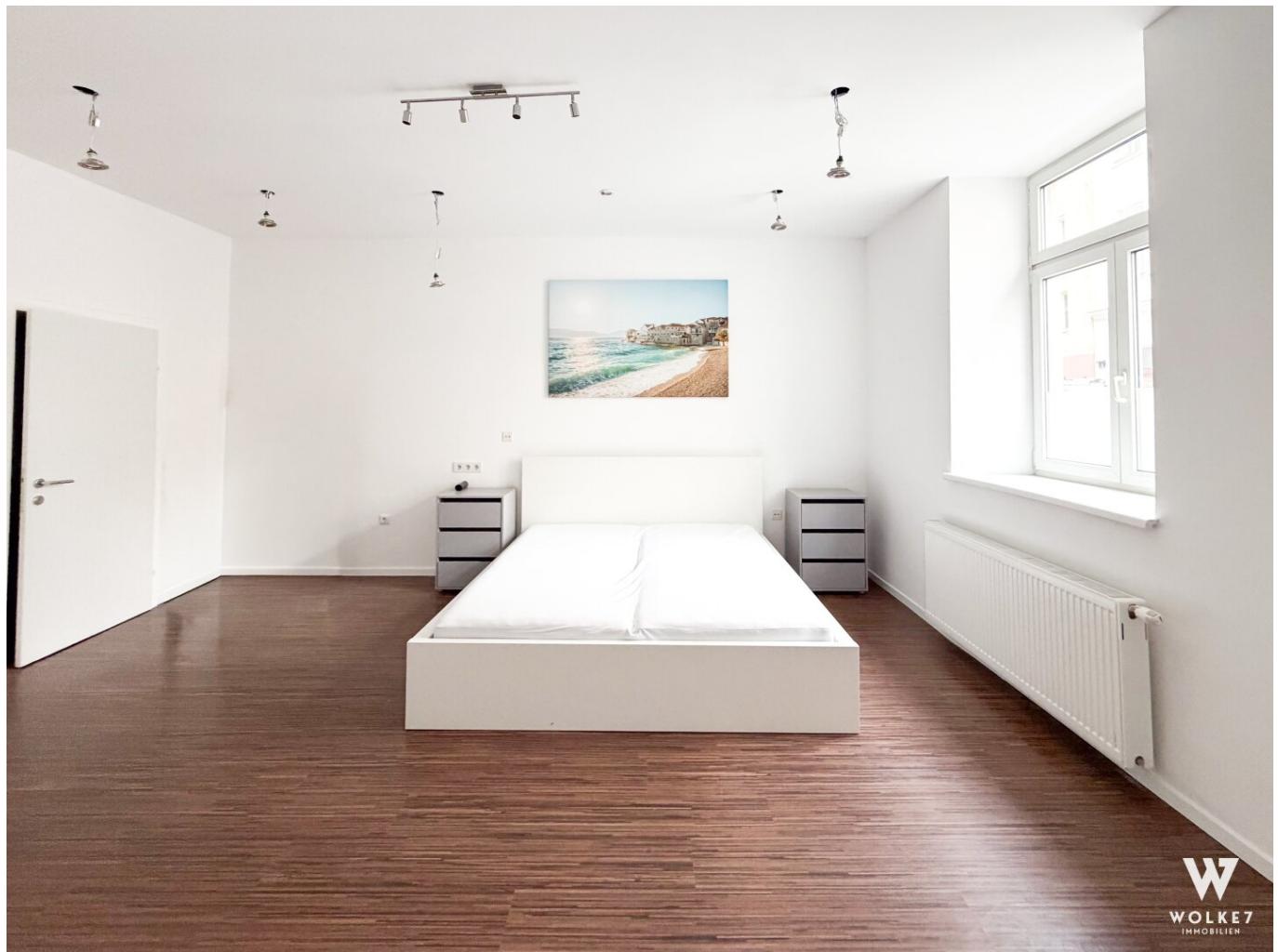
📞 +43 660 / 20 13 023

✉️ t.bereuter@w7.immo

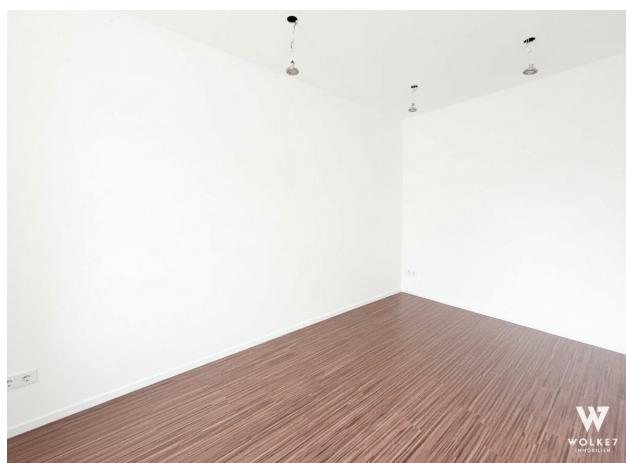


**WOLKE 7 IMMOBILIEN**

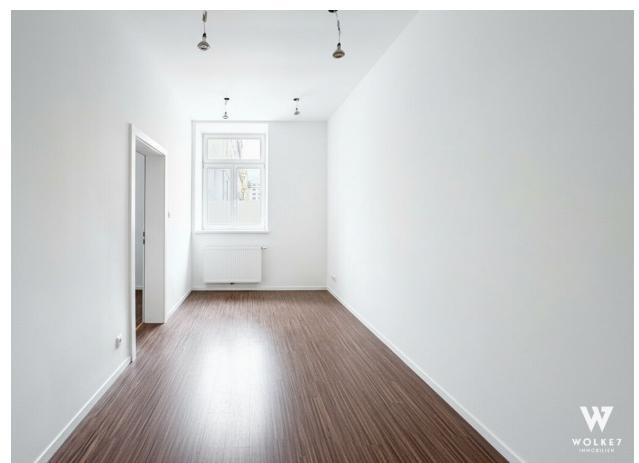




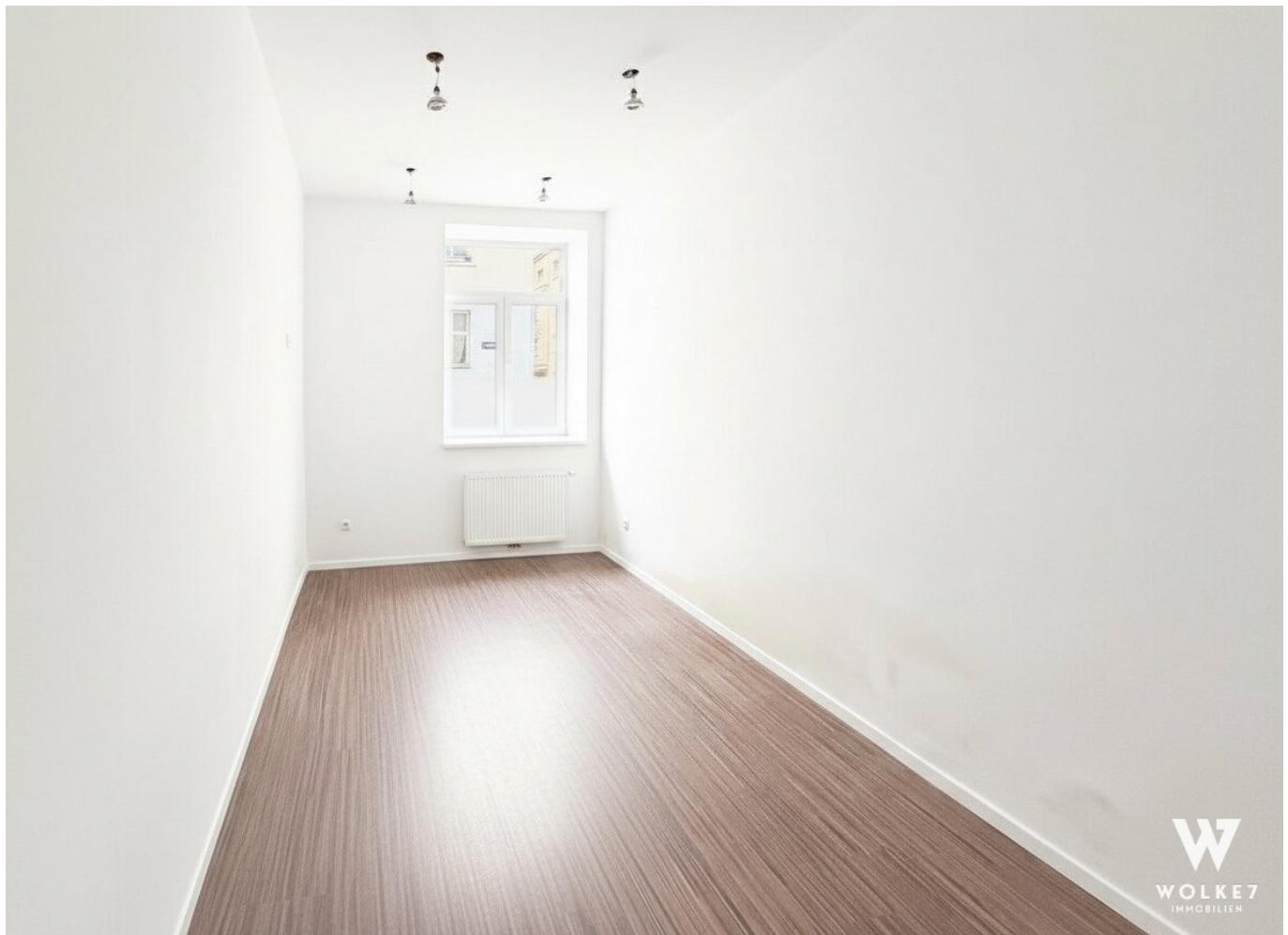
**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN





**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## **Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 86 m<sup>2</sup> und viel Gestaltungspotenzial in hervorragender Lage des 2. Bezirks**

Diese geräumige Wohnung mit rund **86 m<sup>2</sup> Wohnfläche** überzeugt durch einen **durchdachten Grundriss**, großzügige Raumdimensionen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Sie befindet sich in einem gepflegten Wiener Wohnhaus und bietet eine ideale Basis für ein komfortables Zuhause oder eine wertstabile Investition.

Bereits beim Betreten gelangt man in ein **einladendes Vorzimmer**, von dem aus sowohl die **hofseitig gelegene Küche mit Einbauküche** als auch die **separate Toilette** erreichbar sind. Das Vorzimmer erschließt weiters das **großzügige Wohnzimmer**, die **Schlafzimmer** sowie das **Badezimmer**, welches sowohl mit **Badewanne als auch Dusche** ausgestattet ist. Ein weiteres Zimmer ist direkt über das Wohnzimmer zugänglich und eignet sich hervorragend als zweites Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Die Wohnung besticht durch ihre **gut geschnittenen Räume** und die **flexible Gestaltungsmöglichkeit**. Mit einer **leichten Renovierung** lässt sich hier ein modernes und individuelles Wohnkonzept realisieren, das den Charakter und das Potenzial dieser Immobilie voll zur Geltung bringt – ideal für Eigennutzer mit Anspruch ebenso wie für Anleger mit Weitblick.

### **Highlights auf einen Blick:**

- ca. **86 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **3 Zimmer** mit großzügiger Raumaufteilung
- **Separate Küche** mit Einbauküche
- **Badezimmer mit Badewanne und Dusche**
- **Separate Toilette**
- Gut geschnittener Grundriss mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

- **Hohes Entwicklungspotenzial** durch leichte Renovierung
- Geeignet für **Familien, Paare, Wohnen & Arbeiten oder Investment**
- Gepflegtes Wohnhaus
- Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung

### **? 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 299.000,-**

**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 Kontaktdata stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Theophilo Bereuter, BSc.**

## Team Wolke 7

? Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

? E-Mail: [t.bereuter@w7.immo](mailto:t.bereuter@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 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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap