

**Luxuriöser Altbau mit LIFT – saniert und zentral gelegen |  
Nähe AKH | Nähe Eurospar | Klimaanlage | Hochwertige  
Küche mit Kalkstein | Balkonzubau möglich**



**Objektnummer: 4976**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1886
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 104,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,78
<b>Kaufpreis:</b>	439.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	183,50 €
<b>USt.:</b>	20,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Bennet Varughese

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



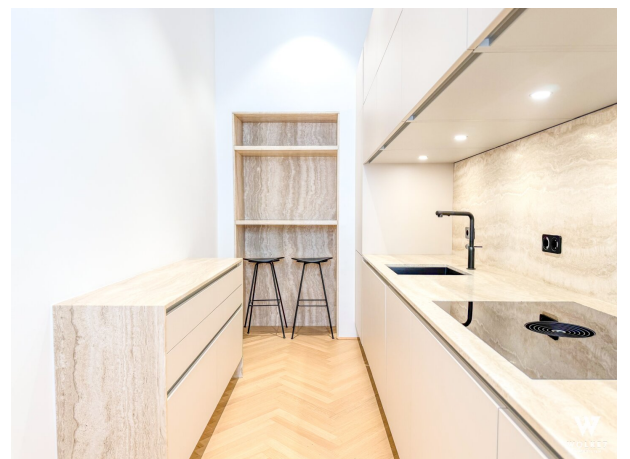
**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

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

**Bennet Varughese**  
☎ +43 664 3837 374  
✉ [b.varughese@w7.immo](mailto:b.varughese@w7.immo)



**WOLKE 7 IMMOBILIEN**











W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist **ein wahres Juwel** für alle, die den unverwechselbaren **Flair eines klassischen Altbaus** lieben – **hohe Räume, edles Fischgrätparkett, stilvolle Details** – und dabei nicht auf die Annehmlichkeiten einer modernen Sanierung verzichten möchten. Hier vereint sich Eleganz mit zeitgemäßen Standards wie Klimaanlage, Lift und maßgefertigten Einbauschränken.

Die **ca. 69,29 m<sup>2</sup> große Wohnung** überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und bietet alles, was urbanes Wohnen ausmacht: großzügige Zimmer, eine separate und hochwertige Küche, Bad mit **Dusche und Badewanne**, ein **separates WC mit Fenster** sowie einen zusätzlichen Abstellraum. Dank hochwertiger Holzfenster, Klimatisierung und eleganten Einbauten ist diese Wohnung ein perfekter Rückzugsort.

### Key Facts

- **Ca. 69,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Räume:** 2 Zimmer + separate Küche + Bad + separates WC mit Fenster + Abstellraum
- **Ausstattung:**
  - Sanierter **Altbau** mit **Lift**
  - Edle Küche mit hochwertigen **Travertin-Kalksteinplatten** und Markengeräten wie einem **Bora-Herd** und einem **Weinkühlschrank von Liebherr**
  - Neuwertige Holzfenster
  - **Klimaanlage**
  - Edler **Fischgrätparkett**
  - Dusche **und** Badewanne
  - **Einbauschränke**, welche bis zur Decke reichen und viel Stauraum bieten
  - Abgerundete Licht- und Steckdosenkanten

**Lage – alles direkt vor der Haustüre**

Diese Wohnung begeistert nicht nur im Inneren, sondern auch mit ihrer exzellenten Lage. Ob Einkaufen, Bildung, Freizeit oder Mobilität – hier haben Sie alles in Gehweite:

- **Einkauf:** Eurospar ca. 1 Gehminute entfernt
- **Öffentliche Verkehrsmittel:**
  - Straßenbahn 9 (Richtung Westbahnhof / Antonigasse / Gersthof) – ca. 1 Gehminute
  - Straßenbahn 42 (Richtung Schottentor) – ca. 1 Gehminute
- **Gesundheit:** Apotheke Weinhaus – ca. 1 Gehminute
- **Mobilität:** E-Ladestation für E-Autos direkt vor der Tür
- **Bildung:** Vienna European School & Vienna Elementary School – ca. 2 Gehminuten
- **Freizeit:** Tennisanlage Hrubesch, Postsportplatz & Posthalle – ca. 4 Gehminuten

### ? 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 439.900,- + 20.000 Ablöse (Möbel inklusive hochwertiger Küche + Küchengeräte)**

**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.

---

**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 <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap