

**Stilvoll möbliertes City-Refugium mit Altbaucharme |  
Toplage | Fußbodenheizung**



**Objektnummer: 4980**  
**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien, Neubau
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	579.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	205,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

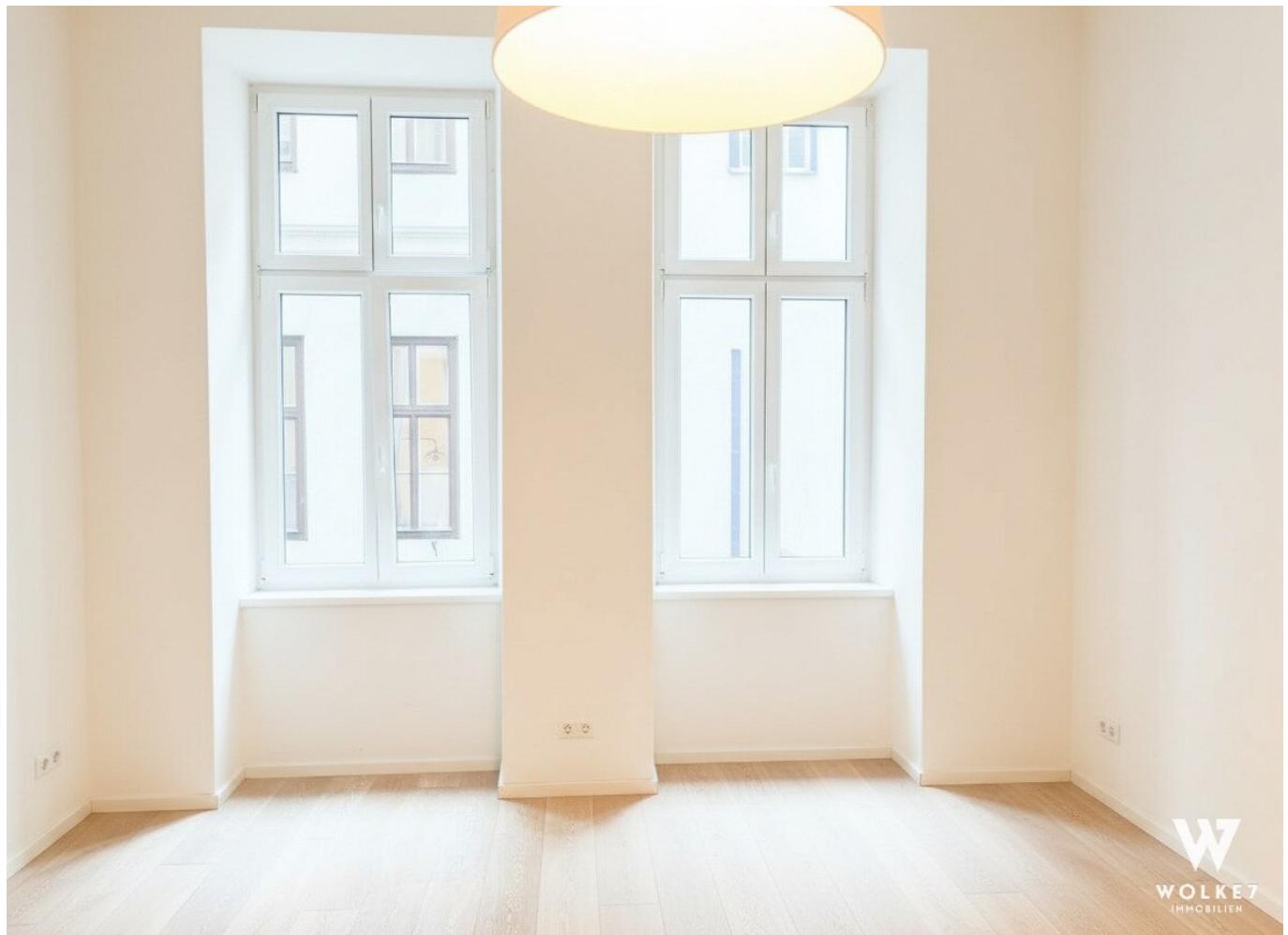


**Mag. Marina Seirer**

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

T +43 660 12 500 13

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



W  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN



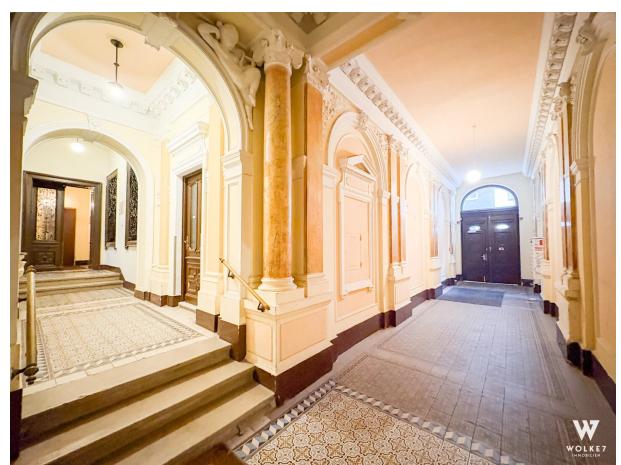
W  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche und **geschmackvoll sanierte Altbauwohnung** verbindet Wiener Wohnkultur mit modernem Komfort. Auf rund 68 m<sup>2</sup> eröffnet sich ein **großzügiges, offenes Wohnkonzept** mit einer eleganten, voll ausgestatteten Küche, die nahtlos in den Wohnbereich übergeht.

## Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnnutzfläche:** ca. 68 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 2
- **großzügiger Eingangsbereich:** Zugang zu Wohnzimmer inkl. Küche, Badezimmer und Toilette
- **Küche:** hochwertig ausgestattete Küche mit Zugang zum Schlafzimmer
- **Badezimmer:** großzügiges Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Walk-in-Dusche und Waschmaschinenanschluss
- **WC:** separat mit Waschbecken
- **Kellerabteil**

Die Wohnung überzeugt durch ihren **durchdachten Grundriss**, einer sehr guten großzügigen **Raumaufteilung** und den sehr guten Standard in der Ausstattung. Die großzügige Raumwirkung wird durch eine beeindruckende **Deckenhöhe von über 3 Metern** zusätzlich unterstrichen.

## Highlights

- Voll möbliert

- Offene, moderne Küche
- Hochwertiges Badezimmer mit Walk?In?Shower
- Fußbodenheizung
- Gepflegtes Altbauhaus in begehrter Lage

## **Lagebewertung:**

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen des 7. Bezirks, nur wenige Schritte vom **Spittelberg** entfernt – einem der charmantesten und kulturell lebendigsten Grätzl Wiens. Die Umgebung vereint **historisches wie urbanes Flair** und eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität.

Die Lage überzeugt auch infrastrukturell:

- **U2 & U3** in fußläufiger Entfernung
- Straßenbahn- und Buslinien in unmittelbarer Nähe
- Rasche Erreichbarkeit der Innenstadt
- Sehr gute Anbindung an Radwege und Car?Sharing?Stationen

Damit eignet sich die Wohnung ideal für Menschen, die flexibel und auch ohne Auto mobil sein möchten.

**Diese Immobilie ist mehr als ein Objekt – sie ist ein Raum voller Möglichkeiten.**

**Ich begleite Sie mit Expertise, Stil und Feingefühl durch jeden Schritt – von der ersten Besichtigung bis zur letzten Entscheidung.**

## **? 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 579.000,-**

**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:**

**Mag. Marina Seirer**

Immobilienberaterin & Interior Designerin

? Mobil.: [+43 660 12 500 13](tel:+436601250013)

? E-Mail: [m.seirer@w7.immo](mailto:m.seirer@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.

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 <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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap