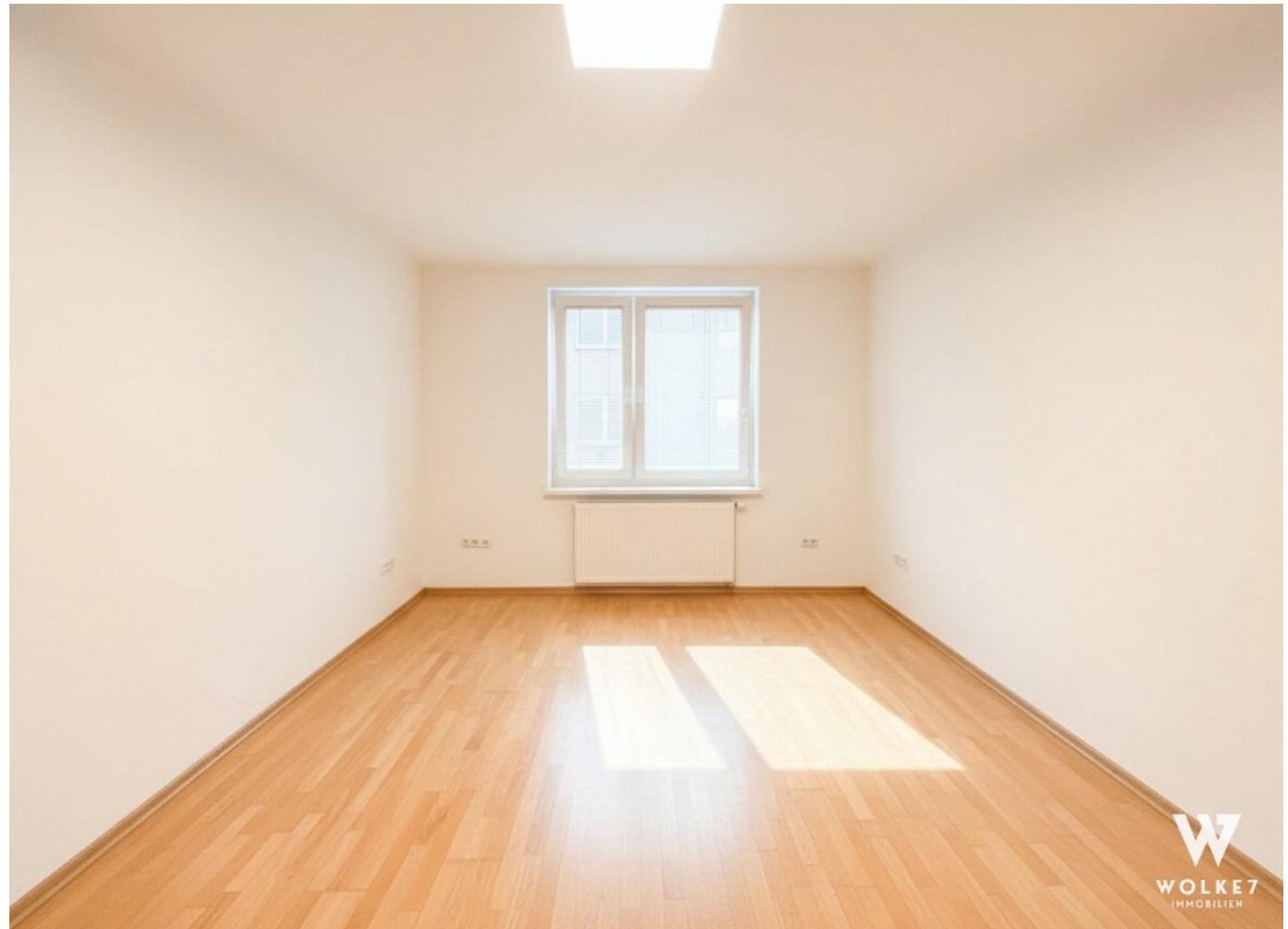


**3-Zimmer-Wohnung mit flexibler Raumaufteilung - WG geeignet - nahe U1 Altes Landgut**



**W**  
**WOLKE 7**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 4974**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	133,78 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	298.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	226,90 €
<b>USt.:</b>	22,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daria Savarinska**

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

T +43 676 5354 889



H  
G  
V

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

A portrait of a woman with long brown hair, wearing a white blouse, standing in front of a blurred background of buildings.

WOLKE 7 IMMOBILIEN

The Wolke 7 Immobilien logo, which consists of a stylized "W" icon followed by the text "WOLKE 7 IMMOBILIEN".



**W**  
**WOLKE7**  
IMMOBILIEN



**W**  
**WOLKE7**  
IMMOBILIEN



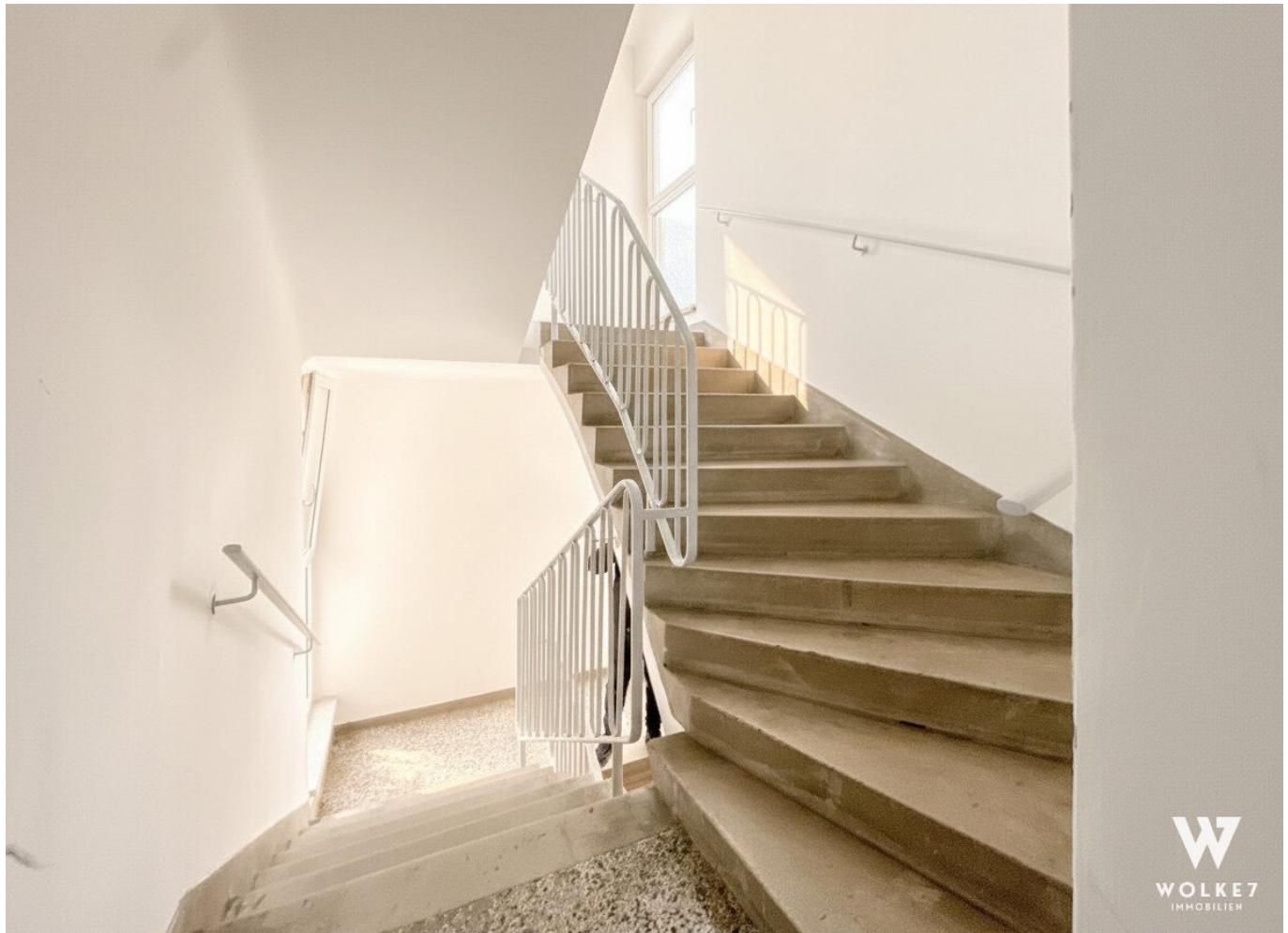
**W**  
**WOLKE7**  
IMMOBILIEN



**W**  
**WOLKE7**  
IMMOBILIEN



**W**  
**WOLKE7**  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine 3-Zimmer-Wohnung im 2. Stock mit flexibler Raumaufteilung. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Altbaus und ist in sehr gutem Zustand. Sie bietet eine Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> und ist in drei Zimmer aufgeteilt, von denen zwei ideal als Schlafzimmer genutzt werden können. Alternativ eignen sich die Räume auch als Homeoffice oder Arbeitszimmer.

Die Wohnung ist teilweise möbliert und verfügt über:

- ein Badezimmer
- ein separates WC
- eine voll ausgestattete Einbauküche
- Laminatböden in allen Wohnräumen
- Gasheizung
- Fahrstuhl im Haus

## \*Bilder mit Einrichtungsbeispiel KI-generiert\*

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil sowie ein Freistellplatz, der optional angemietet werden kann.

**Lage:** Die Wohnung liegt im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten. Öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar, die U1-Station Altes Landgut ist in wenigen Minuten zu erreichen. In der Umgebung gibt es mehrere Hoch- und Mittelschulen, die General Arena für Freizeitaktivitäten, zahlreiche Tankstellen und Supermärkte sowie eine schnelle Anbindung an die Zentralautobahn. Die Nähe zur Therme Oberlaa macht den Standort zusätzlich besonders attraktiv.

## ? 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 298.000,-**

**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

? E-Mail: [d.savarinska@w7.immo](mailto: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 <1.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap