

**Stilvoll kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Stadtblick im  
3. Bezirk Baumeisterqualität | Erstbezug nach Sanierung |  
4. Liftstock | ca. 52 m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 5010**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1030 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1958                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert                      |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 52,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 113,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,12                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 299.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 167,20 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 16,72 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



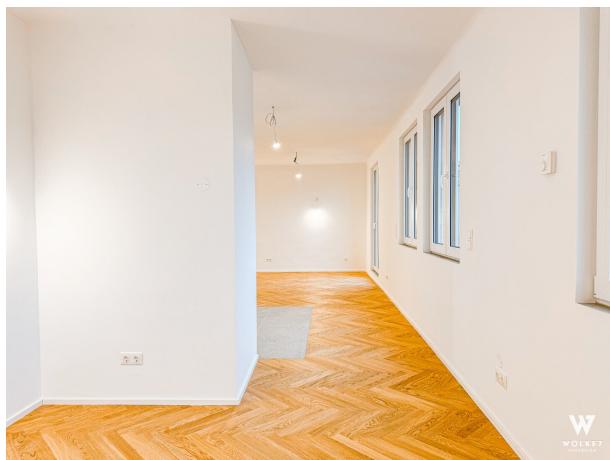
**Patrick Silagi**

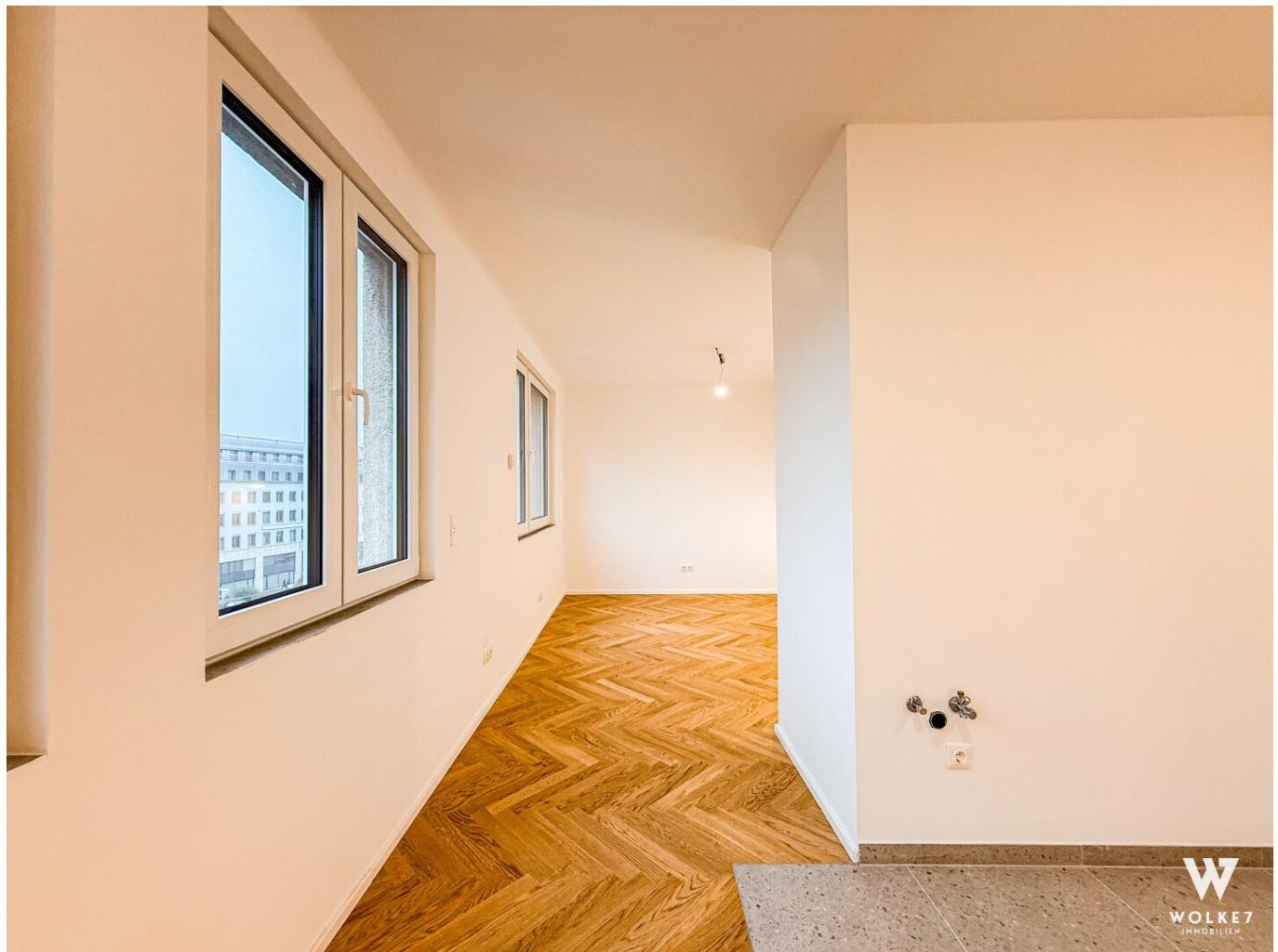
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien



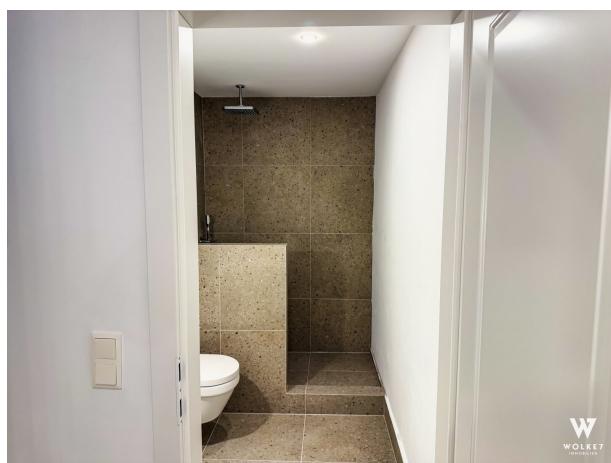
W  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN







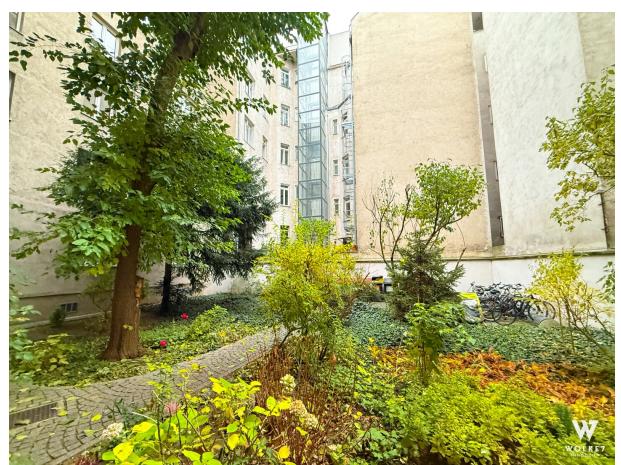
**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte Wohnung im 3. Wiener Gemeindebezirk besticht durch moderne Ausstattung, sorgfältig ausgewählte Materialien und einen traumhaften Stadtblick. Die Sanierung erfolgte in Baumeisterqualität und umfasst sämtliche Gewerke – vom neuen Fußbodenaufbau bis hin zu modernster Haustechnik.

## Highlights der Ausstattung

- **Komplett kernsaniert 2025 – Erstbezug**
- **Neue Fußbodenheizung** (Niedertemperatur) in der gesamten Wohnung
- **3-fach verglaste Fenster von Rekord / Salamander – Made in Austria**
- **Fischgrät-Parkettboden von Weitzer** – hochwertig, zeitlos und elegant
- **Neue Elektrik & Elektrobrennwertgerät**
- **Neuer Fußbodenaufbau mit isolierender Dämmschicht**
- **Kabelanschluss für TV & Internet**
- **Neue Massiv-Eingangstüre von Kunex**
- **Massiv-Vollholztüren im gesamten Interieur**
- **Fliesen der Marke WOW**
- **Unterputz-Armaturen von Grohe**

## Raumaufteilung – durchdacht & modern

- **Großzügiges Wohnzimmer** mit bodentiefen Fenstern, die viel Tageslicht bringen und einen wunderbaren Stadtblick bieten. Die offene Wohnküche schafft ein harmonisches Wohngefühl und verbindet Kochen, Essen und Entspannen.
- **Gemütliches Schlafzimmer** mit großen Fenstern und weitläufigem Stadtblick – ideal als ruhiger Rückzugsort.
- **Modernes Badezimmer mit WC** – ausgestattet mit Villeroy & Boch Sanitär, einer

hochwertigen Dusche samt Regendusche sowie eleganter WOW-Verfliesung.

## Zusätzliche Annehmlichkeiten

- **Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum
- **Fahrradabstellraum** im Haus
- **Lage im 4. Liftstock** – hell, ruhig und mit schönem Ausblick

## Lage

Der 3. Bezirk zählt zu den beliebtesten Wohngegenden Wiens. Die ausgezeichnete Infrastruktur, schnelle Anbindung in die Innenstadt, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie Nähe zu Botschaften, dem Arenbergpark und dem Rochusmarkt machen diese Wohnung ideal für anspruchsvolle Stadtmenschen.

## ? 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.

**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:**

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**

? Mobil.: [+43 699 134 34 730](tel:+4369913434730)

? E-Mail: [p.silagi@w7.immo](mailto:p.silagi@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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap