

## 4 Zimmer Altbaujuwel mit Balkon & Donaukanalblick | Erstbezug nach Renovierung



**Objektnummer: 5043**

**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>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	122,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Fidler MA**

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

T +43 676 91 35 489

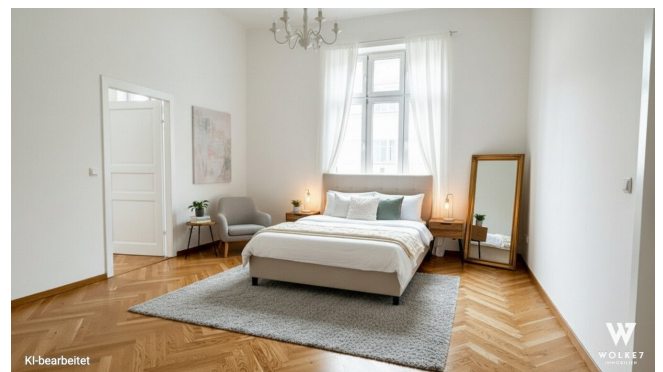


**SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?**

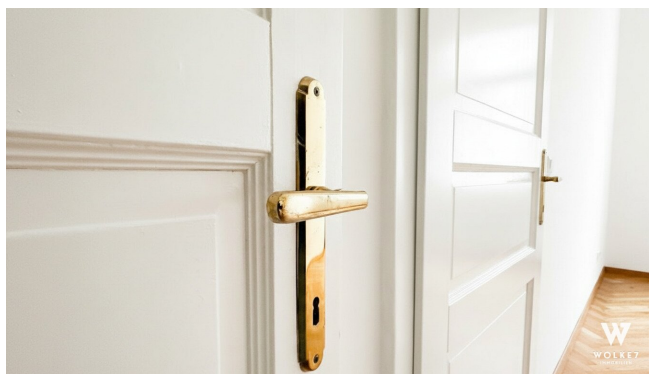
**KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

**Maximilian Fidler MA**  
☎ +43 676 9135 489  
✉ m.fidler@w7.immo

**WOLKE 7 IMMOBILIEN**







## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Altbauwohnung vereint klassische Architektur mit angenehmem Wohnkomfort. Hohe Decken, großzügige Räume und große Fenster sorgen für ein offenes, helles Wohngefühl.

- Klassischer, gepflegter Wiener-Altbau mit hohen Räumen
- **4 Zimmer - großzügiger Grundriss**
- Balkon mit **freiem Blick über den Donaukanal Richtung Prater**
- Sehr hell & sonnig
- Beheizbarer Kachelofen
- Separate Küche
- 2 Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Mehrfachverglaste Kunststofffenster
- Letzte umfassende Sanierung 2005 (Elektrik, Böden, Bad, Küche)
- Fahrradabstellraum im Haus & Kellerabteil inklusive

Diese wunderschöne Altbauwohnung vereint klassische Architektur mit angenehmem Wohnkomfort. Hohe Decken, großzügige Räume und große Fenster sorgen für ein offenes, helles Wohngefühl.

Die Wohnung verfügt über ein Vorzimmer, **drei große Zimmer**, ein weiteres kleineres Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Badewanne und WC, ein zusätzliches WC sowie ein weiteres Badezimmer mit Dusche.

**Ein echtes Altbaujuwel: Sonnendurchflutete Räume, gepflegtes Parkett, frisch renovierte Türen, ein beheizbarer Kachelofen - hier verbinden sich klassischer Charme und moderner Komfort zu einem einzigartigen Wohngefühl.**

**Kaufpreis: EUR 990.000,-**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

### **? 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.

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Maximilian Fidler MA**

? Mobil.: +43 676\_9135 489

? E-Mail: m.fidler@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>

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **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 <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap