

## Familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung | Balkon | U1 Reumannplatz



**Objektnummer: 5078**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>Heizkosten:</b>	180,00 €
<b>USt.:</b>	25,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

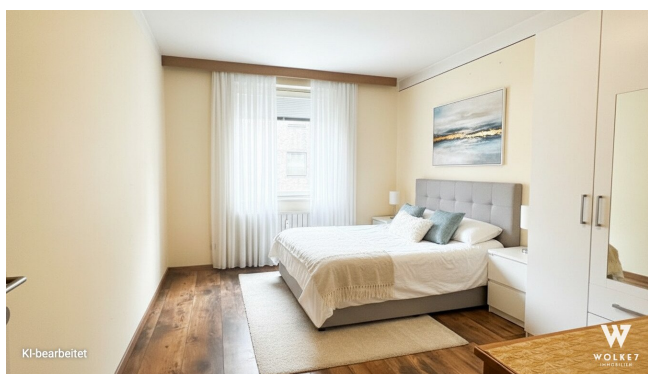
## Ihr Ansprechpartner



**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 charmante Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung & viel Tageslicht. Ein ideales Zuhause für Familien oder alle, die großzügiges Wohnen mit urbaner Infrastruktur verbinden möchten.

### Wohnungsdetails

Herzstück der Wohnung ist die lichtdurchflutete Wohnküche mit offenem Wohnbereich - dieser schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Leben und Genießen.

Das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon lädt zum Entspannen ein. Insgesamt stehen ein großes Hauptschlafzimmer, ein weiteres Schlafzimmer sowie ein separates Kinderzimmer zur Verfügung – perfekt für Familien, Homeoffice oder Gäste.

Ergänzt wird das Raumangebot durch:

- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- praktischen Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss
- eigenen Schrankraum mit viel Stauraum

Ein Kellerabteil (ca. 6 m<sup>2</sup>) gehört ebenfalls zur Wohnung. Zusätzlich stehen im Haus ein Fahrradraum sowie eine Waschküche zur Verfügung.

**Eine ideal geschnittene Wohnung mit hochwertiger Ausstattung, Balkon und hervorragender Infrastruktur – perfekt für alle, die urbanes Wohnen mit Komfort und Wohnqualität verbinden möchten.**

Nutzen Sie die Gelegenheit und informieren Sie sich über dieses attraktive Immobilienangebot.

Ein vollständiges Exposé mit Adresse, Plänen und weiteren Unterlagen stelle ich Ihnen gerne per E-Mail zur Verfügung – senden Sie mir dazu bitte Ihre Anfrage mit vollständigen

Kontaktdaten.

Auf Wunsch beraten wir Sie auch hinsichtlich einer passenden Finanzierung.

### ? 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 319.000,-**

**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.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Maximilian Fidler, MA**

Mobil.: +43 676 / 91 35 489

E-Mail: [m.fidler@w7.immo](mailto:m.fidler@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 <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap