Wohnen im Botschaftsviertel I 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Ruhelage nahe U4 Stadtpark I U3/U4 Wien Mitte



Objektnummer: 5172

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1973
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,00 m²
Nutzfläche:	93,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,23
Kaufpreis:	549.900,00 €
Betriebskosten:	194,36 €
USt.:	22,61 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nora Ismail, B.A.

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


KI-bearbeitet (Beispielbild)
WOLKE7
IMMOBILIEN


KI-generiert (Einrichtungsbeispiel)


SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Nora Ismail, B.A.
+43 676 502 88 24
n.ismail@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich ruhig gelegene Wohnung vereint **Großzügigkeit, Komfort und eine der begehrtesten Wohnlagen Wiens**. Im eleganten Botschaftsviertel, nur wenige Schritte vom Stadtpark entfernt, erwartet Sie ein Zuhause, das urbanes Lebensgefühl mit Rückzug und Ruhe perfekt verbindet.

Auf ca. **92,3 m² Nutzfläche (gesamt)** bietet die Wohnung eine **teilweise zentral begehbare Raumaufteilung**, die sich ideal für Familien, Paare oder Paare mit Homeoffice eignet. Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und wird ergänzt durch ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Ein besonderes Highlight ist die **verglaste Loggia mit ca. 6,75 m²**, die **südöstlich ausgerichtet** ist und den Wohnraum auf angenehme Weise erweitert – ideal für sonnige Morgenstunden und entspannte Momente zu jeder Jahreszeit. Wohn- und Schlafzimmer sind **klimatisiert** und sorgen auch an warmen Tagen für ein angenehmes Raumklima. Der große Vorraum mit **Videosprechanlage**, das Badezimmer mit **Handtuchheizkörper** sowie ein **separates WC** unterstreichen den durchdachten und komfortablen Charakter der Wohnung. Ein **Kellerabteil** gehört selbstverständlich ebenfalls zur Wohnung.

Ausstattung & Highlights

• ca. 85,55 **m² Wohnfläche + ca. 6,75 m² Loggia**

• **3 Zimmer**, teilweise **zentral begehbar**

• **Verglaste Loggia**, **südöstlich ausgerichtet**

• **Klimaanlage** im Wohn- und Schlafzimmer

• Separate **Einbauküche mit Siemens-Geräte**

• Badezimmer mit **Badewanne**

• **Separates WC**

• Großer Vorraum mit **Videosprechanlage**

• **Kellerabteil** inklusive

• **Waschküche & Fahrradabstellraum** im Haus

• Garagenplätze im Haus (Warteliste)

• **4. Liftstock (Zwischenstock)**

Lage – urban, grün & exklusiv

Absolute **Bestlage im Botschaftsviertel**, nur wenige Gehminuten vom **Stadtpark** entfernt. Die **Mall Wien Mitte** ist in ca. 5 Minuten erreichbar, ebenso **U3, U4 sowie die S-Bahn**, wodurch eine hervorragende Anbindung an alle Teile der Stadt gegeben ist.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, kulturelle Einrichtungen und Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung – ein Wohngefühl, das in dieser Kombination selten ist.

Kaufpreis: € 549.900,-

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur bei Kauf fällig)

Betriebskosten inkl. Heizung: ca. € **422,50** monatlich

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Wohnung auch finanziell optimal gestaltet wird, unterstützen wir Sie gerne bei Finanzierungsanfragen. Unser Finanzierungspartner arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und sichert Ihnen **Top-Konditionen – ohne Zusatzkosten**.

Exposé & Besichtigung

Ein ausführliches Exposé inklusive weiterer Unterlagen (Grundriss, Energieausweis etc.) sende ich Ihnen gerne per E-Mail zu. Bitte stellen Sie hierfür eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Ihre Ansprechpartnerin:

Nora Ismail, B.A.

? Mobil: +43 676 502 88 24

? E-Mail: n.ismail@w7.immo

We are also happy to provide all documents and arrange viewings in English.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap