

## **Sanierte und großzügige 3 Zimmer Wohnung I Fußbodenheizung I Ruhe durch Innenhofausrichtung**



**Objektnummer: 5177**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                      |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                    |
| Baujahr:                      | 1954                         |
| Zustand:                      | Voll_saniert                 |
| Alter:                        | Neubau                       |
| Wohnfläche:                   | 92,00 m²                     |
| Zimmer:                       | 3                            |
| Bäder:                        | 1                            |
| WC:                           | 1                            |
| Keller:                       | 2,00 m²                      |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 129,65 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 3,10                |
| Kaufpreis:                    | 299.900,00 €                 |
| Betriebskosten:               | 169,65 €                     |
| USt.:                         | 16,97 €                      |
| Provisionsangabe:             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bennet Varughese**

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



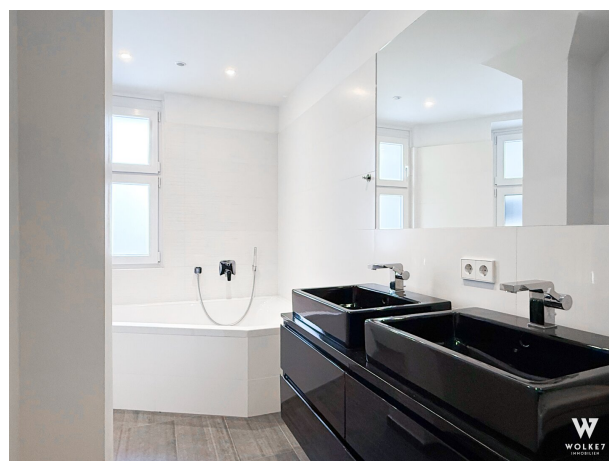
**SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?**

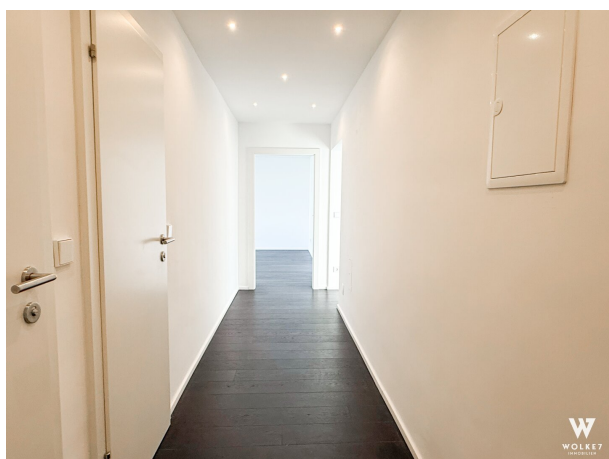
**KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

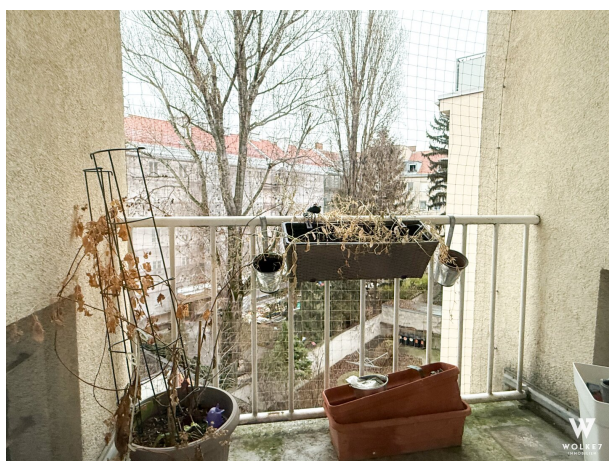
**Bennet Varughese**  
☎ +43 664 3837 374  
✉ [b.varughese@w7.immo](mailto:b.varughese@w7.immo)

**WOLKE 7 IMMOBILIEN**









## Objektbeschreibung

Diese generalsanierte Wohnung verbindet stilvolles Wohnen mit einer erstklassigen Lage und höchstem Komfort. Dank der Ausrichtung in den Innenhof genießen Sie hier absolute Stille, während alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens nur wenige Minuten entfernt liegen. Ein Wohngefühl, das man nicht oft findet – aber sofort spürt.

### Key Facts

- **Wohnfläche:** ca. 91,93 m<sup>2</sup>
- **Aufteilung:** 3 Zimmer (inkl. großzügiger Wohnküche) + Toilette + Badezimmer (inkl. Dusche und Badewanne) + Keller
- **Zustand:** komplett generalsaniert
- **Komfort und Ausstattung**
  - Fußbodenheizung
  - hochwertige Wohnküche mit Induktionsherd + Geschirrspüler + Kühlschrank + Ofen + Mikrowelle
  - Parkettböden
  - Lichtspots
  - Mehrfachverglaste Fenster
- **Ausrichtung:** Innenhofausrichtung, wodurch die Wohnung komplett ruhig ist; Süd-/Nord-Ausrichtung

### Lage – urban & dennoch ruhig

Die Anbindung ist optimal:

- **Bus 36B Richtung Leopoldau** – nur ca. 5 Gehminuten entfernt
- **Klinik Floridsdorf** – in ca. 6 Autominuten erreichbar
- **SCN – Shopping Center Nord** nur ca. 9 Gehminuten entfernt

- KIWI Kindergarten ca. 6 Gehminuten entfernt
- Private Kindergruppe und Schule ca. 8 Gehminuten entfernt
- Mittelschule ca. 7 Gehminuten entfernt

**Kaufpreis: EUR 299.900,- + €10.000 Ablöse**

**Betriebskosten: ca. € 291,61 (inkl. Reparaturrücklage und USt.)**

**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.

**? 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.**

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

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Bennet Varughese**

? Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

? E-Mail: [b.varughese@w7.immo](mailto:b.varughese@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>

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 <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap