

**Seltene Chance: 2–3 Zimmer Wohnung mit Potenzial |
Balkon | Stellplatz | Klima | U4**



Objektnummer: 5189

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1971
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,59
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	153,40 €
USt.:	15,34 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis: 399.000 Euro + KFZ-Stellplatz 30.000 Euro

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

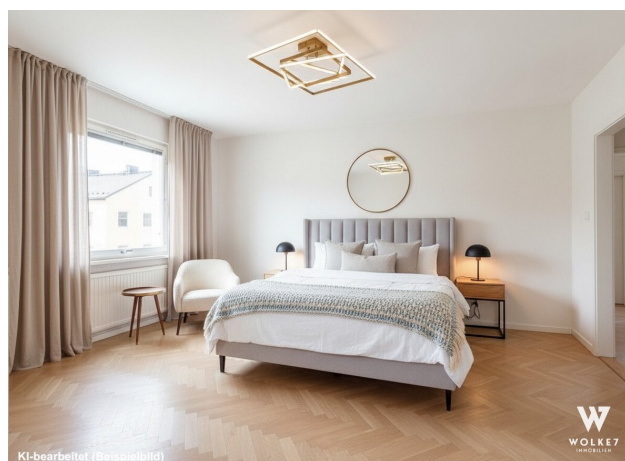
Theophilo Bereuter, BSc.

☎ **+43 660 / 20 13 023**

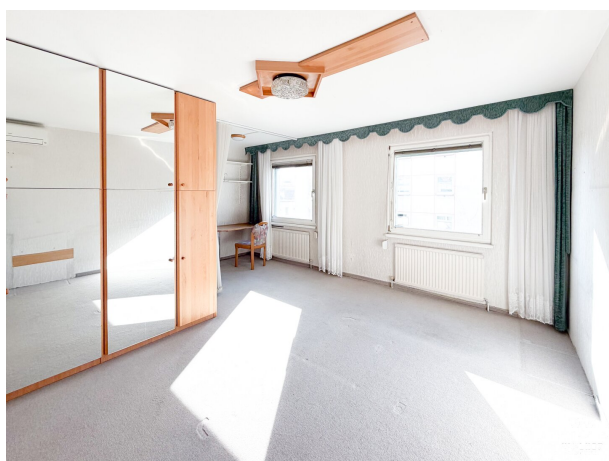
✉ **t.bereuter@w7.immo**



WOLKE 7 IMMOBILIEN







W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Erhalten Sie bereits vorab einen realistischen Eindruck – starten Sie jetzt die 360°-Tour: <https://view.ricoh360.com/08828ae3-d05a-4924-a6ff-9c21fa93686b>

Optimal geschnittene 2–3 Zimmer Wohnung mit Balkon, Klimaanlage & Stellplatz – U-Bahn-Nähe

Diese ca. **69,15 m² große Wohnung** befindet sich im **5. Obergeschoss eines gepflegten Hauses mit Lift** aus den 1970er Jahren. Die Einheit wurde von der Eigentümerfamilie selbst genutzt und überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung**, eine **helle, westseitige Ausrichtung zur Straße** sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Aktuell ist die Wohnung als **2-Zimmer-Einheit** ausgeführt, kann jedoch mit überschaubarem Aufwand in eine **3-Zimmer-Wohnung umgestaltet werden** – entsprechende Pläne liegen bereits vor.

Highlights auf einen Blick:

- Ca. **69,15 m² Wohnfläche** mit flexiblem Grundriss (2–3 Zimmer möglich)
- **Westseitiger Balkon** (straßenseitig) mit Platz für eine Sitzgelegenheit
- **Helles Wohnzimmer** mit Fischgrät-Echtholzparkett
- **Zwei mögliche Schlafbereiche** durch clevere Raumstruktur
- **Separate Einbauküche** mit Geräten von Bosch & Siemens
- **Badezimmer mit Dusche & Waschmaschinenanschluss**, separates WC

- **Klimaanlage** im Wohn- und Schlafbereich
- **Sicherheitstür & Telefonanschluss**
- **Privater KFZ-Stellplatz im Innenhof** mit elektrischem Einfahrtstor

Haus & Ausstattung:

- **Lift vorhanden**
- **Fassade und Fenster bereits saniert**
- Rücklage von ca. **EUR 280.000,-**
- **Waschküche & Fahrradraum** im Haus
- **Fernwärme-Heizung**
- **Trockener Keller** mit Strom

Die Wohnung ist **voll funktionstüchtig und sofort bewohnbar** – die Eigentümer haben sie bis vor Kurzem selbst genutzt, sämtliche Geräte sind **einwandfrei funktionsfähig**.

Gleichzeitig entspricht die Ausstattung **nicht mehr dem aktuellen Stand**, wodurch sich eine ideale Möglichkeit für **Renovierung bzw. Modernisierung nach eigenen Vorstellungen** ergibt.

Besonders für **Eigennutzer** bietet diese Wohnung enormes Potenzial: Mit gezielten Adaptierungen lässt sich hier ein **individuelles Zuhause mit klarer Wertsteigerungsperspektive** schaffen.

Dank der **zentralen Lage** mit sehr guter Infrastruktur sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die **U-Bahn** bequem zu Fuß erreichbar.

? 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 399.000,- + KFZ-Stellplatz 30.000 Euro (Verkauf nur inkl. KFZ-Stellplatz)

Provision: 3 % zzgl. 20 % USt.

(Nur im Erfolgsfall – zahlbar bei tatsächlichem Kaufabschluss.)

Betriebskosten (inkl. Rücklage & USt): EUR 245,95 / Monat

Heizkosten:

*Die Heizkosten werden über die Betriebskosten abgerechnet und betragen aktuell **EUR 90,98 / Monat**.*

Gesamte monatliche Vorschreibung:

*Die gesamte Vorschreibung pro Monat beträgt derzeit **EUR 336,93 / Monat** (laut Vorschreibung vom 01.01.2025).*

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

Ihr Ansprechpartner:

Herr Theophilo Bereuter, BSc.

Team Wolke 7

? Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

? E-Mail: t.bereuter@w7.immo

Website: 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 <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap