

Stilvolle sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung im Erdgeschoss in Ruhelage – Nähe U3 Rochusgasse



Objektnummer: 5201

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1897
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	45,00 m²
Zimmer:	2
Kaufpreis:	199.900,00 €
Betriebskosten:	113,98 €
USt.:	11,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Theophilo Bereuter, BSc.

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

T +43 660 201 30 23
H +43 660 201 30 23

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



KI-bearbeitet (Beispielbild)

W
WOLKE7
IMMOBILIEN

**SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Theophilo Bereuter, BSc.

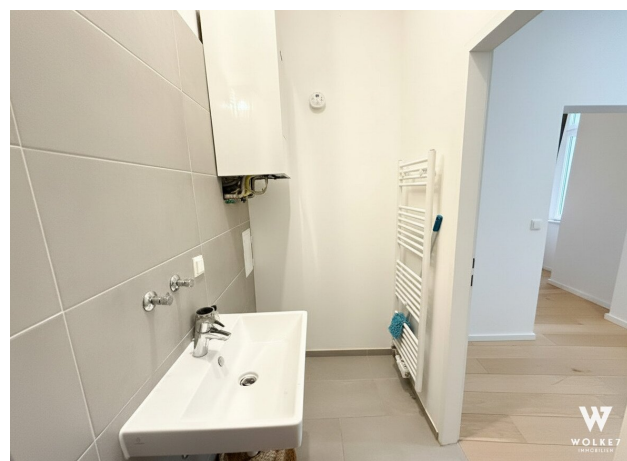
+43 660 / 20 13 023

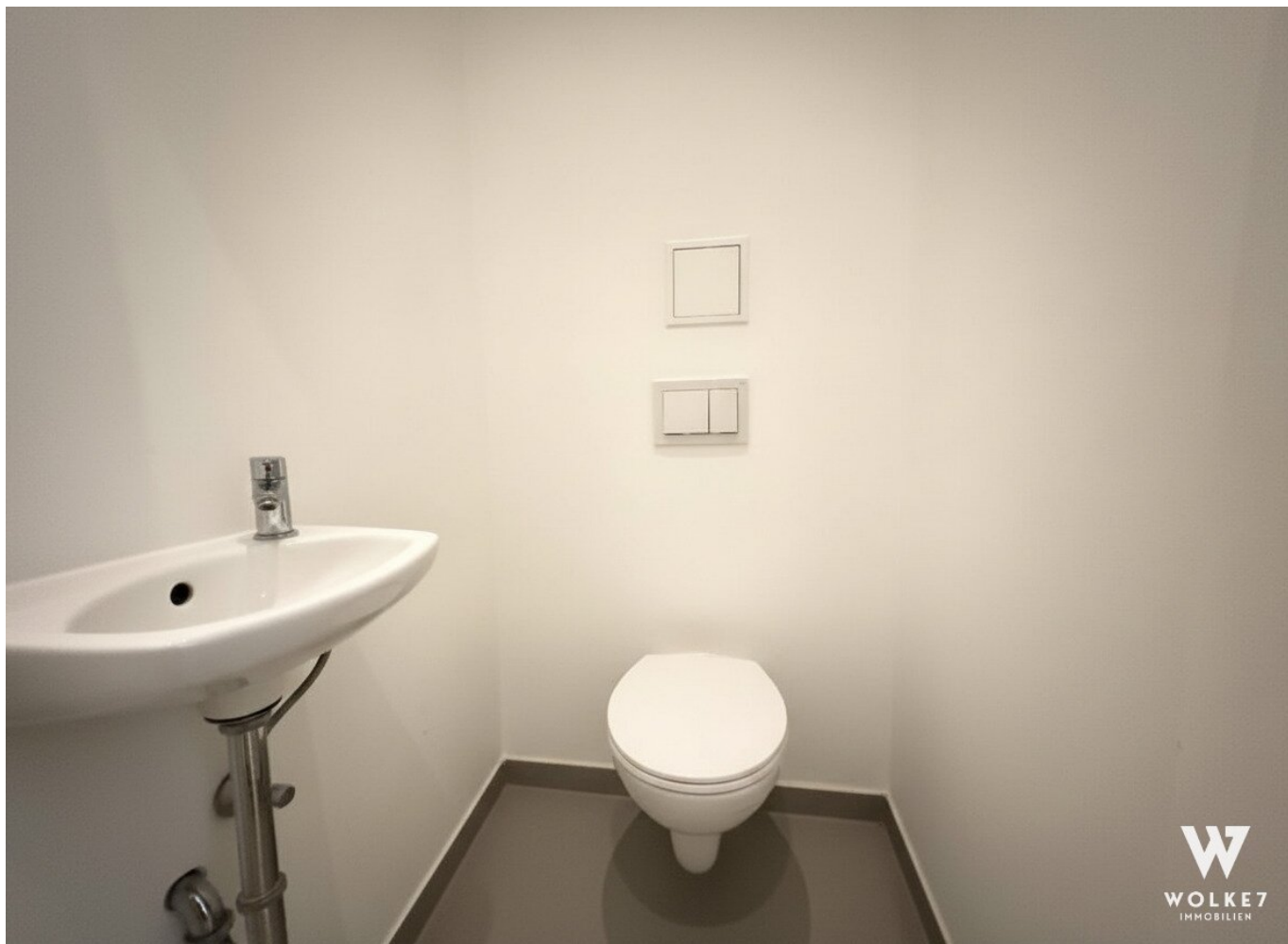
t.bereuter@w7.immo



W
WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE 7 IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Stilvoll sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung in ruhiger Innenhoflage – Top Lage im 3. Bezirk

Diese ca. 44 m² große Altbauwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Hauses und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung sowie die angenehme Ruhelage im Innenhof. Die Einheit wurde stilvoll saniert und bietet ein ideales Zuhause für Eigennutzer oder Anleger.

Die Wohnung verfügt über eine helle Wohnküche mit charmantem Altbauflair sowie ein separates Schlafzimmer. Hochwertiger Parkettboden sorgt für ein angenehmes Wohngefühl, während das moderne Badezimmer den zeitgemäßen Wohnstandard unterstreicht.

Dank der Innenhoflage genießen Sie hier absolute Ruhe und Privatsphäre – und das mitten in einer der begehrtesten Lagen des 3. Bezirks.

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 44 m² Wohnfläche mit effizienter Raumaufteilung
- Wohnküche mit viel Tageslicht und Altbau-Charme
- Separates Schlafzimmer
- Ruhige Innenhoflage – keine Straßenlärmbelastung
- Hochwertiger Parkettboden
- Modernes Badezimmer
- Gasetagenheizung

Haus & Ausstattung:

- Gepflegtes Altbauhaus
- Erdgeschosslage
- Ruhige Wohnatmosphäre im Innenhof

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig und eignet sich ideal für Singles, Paare oder als Anlageobjekt. Durch die Kombination aus zentraler Lage und ruhiger Ausrichtung bietet diese Immobilie ein besonders attraktives Gesamtpaket.

Die Umgebung überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist optimal – sowohl die U-Bahn als auch Bus- und Straßenbahnlinien sind fußläufig 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 199.900,- + 20.000 Euro Investitionsersatz

Provision: 3 % zzgl. 20 % USt.

(Nur im Erfolgsfall – zahlbar bei tatsächlichem Kaufabschluss.)

Betriebskosten (inkl. Rücklage & USt): EUR 227,36 / Monat

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>

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap