

## Erstbezug nach Sanierung – Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit 73 m<sup>2</sup> Nähe Fultonstraße | Hoßplatz



**Objektnummer: 5325**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 111,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,94
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	173,81 €
<b>USt.:</b>	17,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Konstantin Zengerer**

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



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**

**JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!**

**Konstantin Zengerer**

 **+43 676 3727579**

 **k.zengerer@w7.immo**



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

**WOLKE 7 IMMOBILIEN**





W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

### **Erstbezug nach Sanierung – Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 73 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss**

Zum Verkauf gelangt diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss eines ebenfalls umfassend sanierten Hauses. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und angenehmen Wohnkomfort.

Alle Räume sind zentral begehbar, wodurch die Wohnung besonders vielseitig nutzbar ist – ideal für Paare, kleine Familien oder eine Wohngemeinschaft.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohnbereich mit teiloffener Wohnküche. Die offene Gestaltung schafft eine freundliche Wohnatmosphäre und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Ess- und Wohnbereich.

Zwei separat begehbare Schlafzimmer ermöglichen flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Das Badezimmer präsentiert sich modern und funktional ausgestattet. Die Toilette ist separat angeordnet, was zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum innerhalb der Wohnung.

Ein eigenes Kellerabteil mit ca. 2 m<sup>2</sup> rundet das Angebot ab.

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung und bietet Ihnen ein komfortables Zuhause in einem sanierten Wohnhaus.

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!**

### **? 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 279.000 (VB)**

**Betriebskosten inkl. Heizkosten und USt. EUR 457,40,-**

**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:**

**Konstantin Zengerer**

? Mobil.: [+43 676 3727579](tel:+436763727579)

? E-Mail: [k.zengerer@w7.immo](mailto:k.zengerer@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 <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap