

## Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia | Nahe Donauinsel in Kaisermühlen



**Objektnummer: 5349**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,74 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,34
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,51 €
<b>USt.:</b>	11,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Violeta Nikolov**

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



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



KI-bearbeitet (Beispielbild)

W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

### Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia | Nahe Donauinsel in Kaisermühlen

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage von Kaisermühlen überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, ruhiger Innenhoflage und viel Tageslicht. Auf ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie zentral begehbare Räume, zwei Schlafzimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche als Herzstück der Wohnung. Große, neue Fenster sorgen für ein besonders angenehmes Wohngefühl und Nachmittagssonne.

Ein weiteres Highlight ist die ca. 4,43 m<sup>2</sup> große Loggia mit Blick ins Grüne. Die Nähe zur Donau und Donauinsel macht diese Wohnung ideal für alle, die Ruhe, Natur und gleichzeitig eine gute Anbindung schätzen.

### Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 75 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3
- **Loggia:** ca. 4,43 m<sup>2</sup>
- **Wohnzimmer:** großzügig mit offener Küche
- **Schlafzimmer:** 2 separat begehbare Zimmer
- **Vorzimmer**
- **Abstellraum**
- **Kellerabteil**

### Technik & Zustand

- **Große Fenster** mit viel Tageslicht
- **Ruhige Lage** im Innenhof
- Alle Räume **zentral begehbar**
- **Gepflegter Zustand**

## Weitere Vorteile

- Top-Lage in **Kaisermühlen nahe Donau & Donauinsel**
- Buslinie **92A** in wenigen Stationen zur **U2 Donaustadtbrücke** sowie **U1 Kaisermühlen**
- Ideal für Eigennutzer oder als wertstabile Anlage

---

## ? 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 359.000,- + Küchenablöse (10.000,-)**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

**Heizkosten:**

*Die Heizkosten werden über die Betriebskosten abgerechnet und betragen aktuell **EUR 59,66 € / Monat.***

**Warmwasserkosten:**

*Die Warmwasserkosten werden über die Betriebskosten abgerechnet und betragen aktuell **EUR 23,44 € / Monat.***

**Gesamte monatliche Vorschreibung:**

*Die gesamte Vorschreibung pro Monat (Betriebskosten inkl. Rücklage, Heizkosten, Warmwasserkosten & USt) beträgt derzeit **EUR 299,74 € / Monat.***

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

---

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**Violeta Nikolov**

? Mobil.: [+43 681 84361917](tel:+4368184361917)

? E-Mail: [v.nikolov@w7.immo](mailto:v.nikolov@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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap