

**Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia | südwestliche Ausrichtung | Ruhelage in Donau- und U-Bahn-Nähe**



**Objektnummer: 5352**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1951
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	88,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 109,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,01
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	280,00 €
<b>USt.:</b>	34,55 €
<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





## Objektbeschreibung

Auf **ca. 88,10 m<sup>2</sup> Nutzfläche** entfaltet diese Wohnung bereits beim Betreten ihren besonderen Charme. Der einladende Vorraum bietet angenehmen Platz und führt in das Herzstück der Wohnung; das beeindruckende, **ca. 28,4 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer**. Durch die **südwestliche Ausrichtung** wird der Raum den ganzen Tag über mit natürlichem Licht durchflutet, während der **wunderschöne Kachelofen** besonders in den Wintermonaten eine außergewöhnlich warme und gemütliche Atmosphäre schafft. Die Ausrichtung in den **ruhigen, grünen Innenhof** sorgt zusätzlich für ein angenehmes Wohngefühl fernab vom Stadtlärm.

Ein echter Blickfang ist der **stilvolle Türbogen**, der das Wohnzimmer harmonisch von der Küche trennt. Die Küche selbst überzeugt nicht nur durch ihre praktische Gestaltung, sondern auch durch eine **zusätzliche Speis**, die idealen Stauraum für Gewürze, Vorräte und Haushaltsgeräte bietet. Besonders hervorzuheben ist das Schlafzimmer mit direktem Zugang zur **ca. 5,2 m<sup>2</sup> großen Loggia**, die zur ruhigen Nebenstraße ausgerichtet ist und einen perfekten Platz für entspannte Morgenstunden bietet. Das Badezimmer verfügt über eine **großzügige Eckbadewanne** und lädt zum Entspannen ein, während das **WC separat** angelegt wurde.

Die Wohnung wurde **im Jahr 2010 umfassend saniert**; dabei wurde auch die **Elektrik vollständig erneuert**. Zusätzlich wurden **2019 neue Fenster** eingebaut, wodurch die Immobilie auch technisch in einem sehr guten Zustand ist.

## Raumaufteilung & Ausstattung

- **Nutzfläche:** ca. 88,70 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** ca. 83,50 m<sup>2</sup>
- **Loggia:** ca. 5,20 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3
- **Wohnzimmer:** ca. 23,40 m<sup>2</sup>
- **Separate Küche** mit Türbogen

- **Speis**
- **Badezimmer mit Eckbadewanne**
- **Separates WC**
- **Vorraum**
- **Lift**

## **Technik & Zustand**

- **Neue Fenster: 2019**
- **Elektrik erneuert: 2010**
- **Sanitäreanlage erneuert: 2010**
- **Kachelofen & Gasheizung**

## **Weitere Vorteile**

- **Südwestliche Ausrichtung**
- **Wohnzimmer & Schlafzimmer in den grünen Innenhof ausgerichtet**
- **Schlafzimmer mit Loggia auf ruhige Nebenstraße orientiert**
- **Helle Wohnräume mit angenehmer Atmosphäre**

Eine Wohnung, die Ruhe, Gemütlichkeit und stilvolle Wohnqualität auf besondere Weise miteinander verbindet – ideal für alle, die ein Zuhause mit Charakter und echter Wohlfühlatmosphäre suchen.

---

### ? 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 398.000,-**

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

### **Gesamte monatliche Vorschreibung:**

*Die gesamte Vorschreibung pro Monat (Betriebskosten inkl. Rücklage, Liftkosten & USt) beträgt derzeit **EUR 478,- € / Monat** (laut Vorschreibung vom 01.01.2026).*

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

***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 <1.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap