

## **Natur, Ruhe & Lebensqualität – Liebevoll sanierte Wohnung in Bestlage**



**Objektnummer: 5374**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,50 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

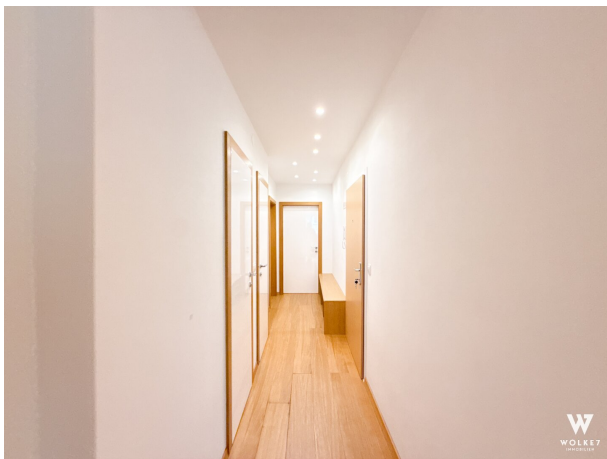


### **Patrick Silagi**

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

T +4369913434730

H +4369913434730





## Objektbeschreibung

Diese liebevoll sanierte und optimal geschnittene Wohnung eignet sich perfekt für Menschen, die Ruhe, Natur und Lebensqualität schätzen, ohne dabei auf die Vorteile der Stadt verzichten zu wollen. Besonders lärmempfindliche Personen, Naturliebhaber, Sportbegeisterte oder Hundebesitzer werden sich hier sofort wohlfühlen.

Die Wohnung befindet sich in der Nottebohmstraße in absoluter Ruhelage. Statt Straßenlärm genießen Sie hier Vogelgezwitscher und eine außergewöhnlich angenehme Wohnatmosphäre.

Durch die großzügigen Grünflächen rund um das Haus bleibt die Wohnung auch an heißen Sommertagen angenehm kühl. Die natürliche Kühlung sorgt nicht nur für ein angenehmes Raumklima, sondern ermöglicht es auch, bei geöffnetem Fenster frische und saubere Luft zu genießen. Die Lage am Rande des Wienerwalds, kombiniert mit kaum vorhandenem Verkehr und viel Grün, bietet eine hervorragende Luftqualität.

Die Umgebung lädt zu entspannten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten in der Natur ein – ob im nahegelegenen Kleingartenverein, in den Weinbergen oder im Wienerwald. Hundebesitzer profitieren zusätzlich von einer großen Hundewiese sowie einer Hundeschule in unmittelbarer Nähe.

Trotz der idyllischen Lage ist die Infrastruktur ausgezeichnet. Die Bushaltestelle Karthäuserstraße (Linie 39A) erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten. Von dort gelangen Sie in kurzer Zeit zur S45 Oberdöbling sowie zur U4 Heiligenstadt. Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger befinden sich ebenfalls in der Umgebung und sind bequem erreichbar.

Die Wohnung überzeugt zudem durch ihre hochwertige Ausstattung: eine maßgefertigte Tischlerküche mit Granitarbeitsplatte und Granitspüle, ergonomisch hochgebauter Geschirrspüler und Backofen, elegante hochglanzpolierte Innentüren mit verdeckten Beschlägen sowie moderne Fenster mit verdeckter Mechanik sind nur einige der zahlreichen Details.

Das gepflegte und sanierte Haus aus den 1960er-Jahren wird von nur wenigen Parteien bewohnt und bietet dadurch ein besonders angenehmes Wohngefühl. Zur Wohnung gehören ein ca. 4,5 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil, ein Trockenraum sowie ein Fahrradabstellraum. Vor dem Haus stehen zahlreiche kostenlose Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Aufgrund der Hanglage ist der Zugang jedoch nicht barrierefrei.

Die monatlichen Betriebskosten inklusive Reparaturrücklage betragen € 365,32.

**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:**

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**

? Mobil.: [+43 699 134 34 730](tel:+4369913434730)

? E-Mail: [p.silagi@w7.immo](mailto:p.silagi@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>

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 <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap