

Helle 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhigen Innenhof Nähe U3 Enkplatz | Zentrum Simmering



Objektnummer: 5422

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	400,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



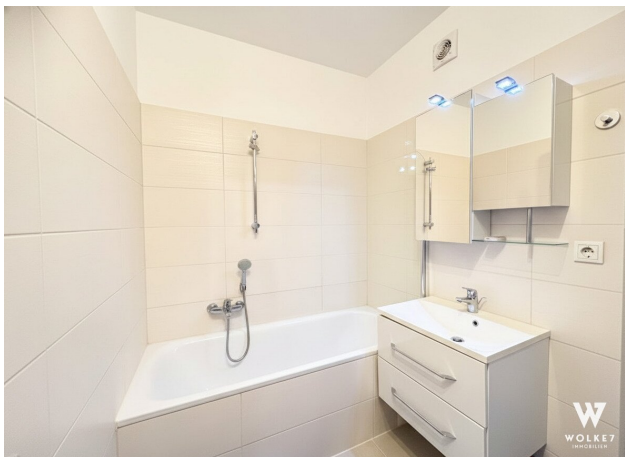
Konstantin Zengerer

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

T +43 676 3727579

H +43 676 3727579





Objektbeschreibung

Helle 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon – nur 3 Gehminuten zur U3 Enkplatz

Diese gepflegte und großzügig geschnittene Eigentumswohnung befindet sich im 3. Liftstock einer ruhigen Wohnhausanlage in unmittelbarer Nähe zur U3-Station Enkplatz. Dank der ausgezeichneten Raumaufteilung, des Balkons sowie der hervorragenden öffentlichen Anbindung eignet sich die Wohnung ideal für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder alle, die komfortables Wohnen mit urbaner Infrastruktur verbinden möchten.

Die Wohnung überzeugt durch ihre helle und freundliche Atmosphäre sowie große Fensterflächen mit moderner Dreifachverglasung. Sämtliche Fenster sind mit Außenrollläden und integriertem Insektenschutz ausgestattet. Der nordseitig ausgerichtete Balkon bietet angenehme Morgensonne und einen ruhigen Rückzugsort zum Entspannen.

Besonders hervorzuheben ist das im Jahr 2024 vollständig renovierte Badezimmer mit moderner und hochwertiger Ausstattung. Die Küche von DAN wurde ebenfalls hochwertig ausgeführt und verfügt über viel Stauraum sowie moderne Siemens-Geräte für den täglichen Komfort.

Highlights der Wohnung

- Nur ca. 3 Gehminuten zur U3-Station Enkplatz
- Parkplätze im Innenhof anmietbar
- Helle und freundliche Wohnräume
- Badezimmer 2024 komplett renoviert
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Außenrollläden und Insektenschutz
- Praktische und familienfreundliche Raumaufteilung

- Hervorragende Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

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 449.000,- (VB)

Betriebskosten inkl. Heizkosten, Parkplatz und USt. EUR 606,-

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

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 <1.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap