

**Altbaujuwel mit prachtvollem Stuck – stilvolles Wohnen  
für Liebhaber klassischer Wiener Eleganz |  
Fußbodenheizung | Lift | Nähe Wiedner Hauptstraße**



**Objektnummer: 5431**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1896
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	86,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 97,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,86
<b>Kaufpreis:</b>	549.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	182,43 €
<b>USt.:</b>	21,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bennet Varughese**

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



# SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

**Bennet Varughese**

 **+43 664 3837 374**

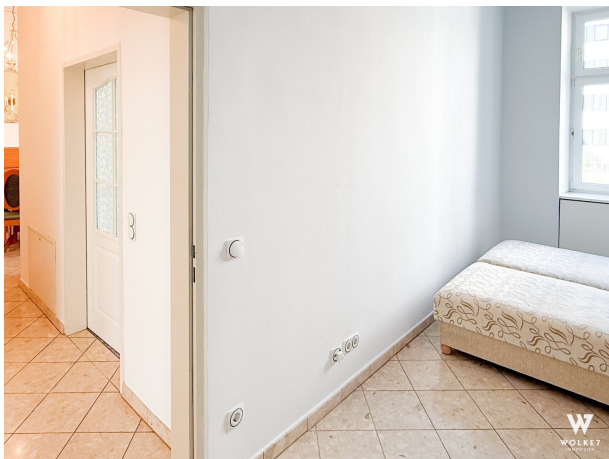
 **b.varughese@w7.immo**



**WOLKE 7 IMMOBILIEN**

**WOLKE 7  
IMMOBILIEN**



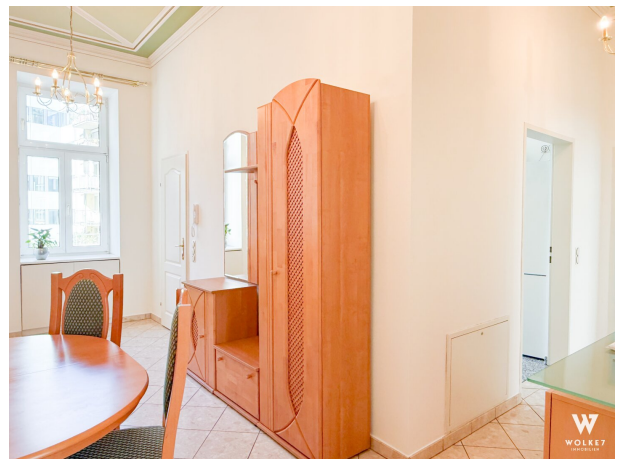






W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN













## Objektbeschreibung

Diese charmante **Altbauwohnung** vereint **klassischen Wiener Stil** mit **modernem Wohnkomfort**. **Großzügige Raumhöhen**, liebevoll erhaltener **Stuck** und **große Fenster** schaffen eine helle, elegante Atmosphäre, während durchdachte Modernisierungen zeitgemäßes Wohnen auf höchstem Niveau ermöglichen.

### Key Facts

- **Wohnfläche ca. 86,05 m<sup>2</sup>**
- **3 Zimmer**
- **Aufteilung: 2 Schlafzimmer (inklusive Zwischenebene in einem Schlafzimmer) + 1 Wohnzimmer + separate Küche + Speis/Abstellraum + Bad mit WC und Dusche + großzügiges Vorzimmer**
- **Große Fensterflächen für viel Tageslicht**
- **Wunderschönes Altbauhaus**
- **Stilvoller Stuck an den Decken**
- **Fußbodenheizung**
- **Wohnung im Jahr 2000 umfassend generalsaniert**
- **Eingezogene Zwischenebene im Schlafzimmer (ideal als zusätzlicher Schlafbereich)**
- **Lift vorhanden**
- **Kellerabteil inkludiert**
- **Fahrradabstellbereich im Haus**

### Lage & Infrastruktur

Die Wohnung überzeugt durch ihre ausgezeichnete Lage mit perfekter Nahversorgung und idealer Anbindung:

- **Einkaufsmöglichkeiten:**
  - **Billa:** ca. 1 Gehminute
  - **Hofer:** ca. 4 Gehminuten
  - **Eurospar:** ca. 3 Gehminuten
  
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:**
  - **Straßenbahnlinien 1 & 62** (Richtung Stefan-Fadinger-Platz / Oper / Karlsplatz / Lainz / Wolkersbergenstraße): ca. 1 Gehminute
  - **Badner Bahn** (Richtung Oper / Baden Josefplatz): ca. 1 Gehminute
  
- **Weitere Infrastruktur:**
  - **Parkhaus Klieberpark:** ca. 2 Gehminuten
  - **Raiffeisen Stadtbank:** ca. 3 Gehminuten
  - **Postfiliale 1050:** ca. 5 Gehminuten
  - **E-Ladestation für Autos:** ca. 2 Gehminuten
  - **Gastronomie** (u. a. Smash Burger und vieles mehr): wenige Gehminuten entfernt
  
- **Bildung & Betreuung:**
  - **Kindergarten St. Florian:** ca. 3 Gehminuten
  - **Kindergruppe Kleiner Stern:** ca. 2 Gehminuten
  - **Rainergymnasium:** ca. 4 Gehminuten
  - **HTL Spengergasse:** ca. 6 Gehminuten
  - **Mittel- und Volksschule Gasergasse:** ca. 6 Gehminuten
  
- **Gesundheit:**
  - **Franziskus Spital Margareten** ca. 5 Gehminuten entfernt

## ? 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: € 549.000,-**

**Betriebskosten: ca. € 361,60 (inkl. Reparaturrücklage und USt.)**

**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:**

**Bennet Varughese**

? Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

? E-Mail: [b.varughese@w7.immo](mailto:b.varughese@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 <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap