

**3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse | Gepflegte Wohnanlage |  
Top Infrastruktur | Perfekt für Paare und Familien**



**Objektnummer: 5476**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,50 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	244,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sora Khan**

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

T +43 664 1326894



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

**SORA KHAN**  
☎ +43 664 132 68 94  
✉ s.khan@w7.immo

**WOLKE 7 IMMOBILIEN**





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese moderne und hochwertig ausgestattete **3-Zimmer-Wohnung** in begehrter Lage des **3. Wiener Gemeindebezirks**. Die Wohnung befindet sich in einer erst kürzlich errichteten Neubauwohnanlage und überzeugt durch ihren ausgezeichneten Zustand sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Auf **rund 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwarten Sie ein **großzügiger Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche, zwei weitere vielseitig nutzbare Zimmer**, ein stilvolles **Badezimmer** sowie ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Die Wohnung wurde erst Ende 2025 bezogen und präsentiert sich dementsprechend nahezu neuwertig. Ein besonderes Highlight stellt die **rund 13 m<sup>2</sup> große Terrasse** dar.

Die moderne Wohnhausanlage bietet ihren Bewohnern zahlreiche Annehmlichkeiten, darunter eine gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse, einen privaten Spielplatz innerhalb der Anlage, einen Kinderwagenraum sowie gepflegte Allgemeinflächen. Dadurch eignet sich die Wohnung sowohl für Familien als auch für Paare oder Personen, die Wert auf ein komfortables Wohnumfeld legen.

Im Kaufpreis enthalten sind die **hochwertige, moderne DAN-Einbauküche**, die **stilvollen Badezimmermöbel von Peter Max** sowie der **maßgefertigte begehbare Kleiderschrank**. Sämtliche Einbauten befinden sich in einem **neuwertigen Zustand** und wurden erst vor kurzer Zeit angeschafft.

Die entsprechenden Rechnungen und Nachweise über die Anschaffung können bei Interesse gerne vorgelegt werden. Dadurch bietet die Wohnung die Möglichkeit, ohne zusätzliche Investitionen unmittelbar einzuziehen und den vorhandenen Wohnkomfort zu genießen.

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- begehbare Kleiderschrank
- Badezimmer mit Badewanne
- WC

- Abstellraum

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich im beliebten 3. Wiener Gemeindebezirk und vereint urbanes Wohnen mit einer angenehmen Ruhelage. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sowie die nahegelegenen Verkehrsknotenpunkte ermöglichen eine rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und aller weiteren Bezirke. Die nahegelegene Autobahnanschlussstelle der A23 macht den Standort besonders attraktiv für Pendler und Berufstätige.

### **? 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 (inkl. USt): 244,30 €**

**Die Stromkosten sind verbrauchsabhängig und zusätzlich vom Eigentümer zu tragen.**

**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.

---

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**SORA KHAN**

? Mobil.: +43 664 132 68 94

? E-Mail: s.khan@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 <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap