

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|--------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1160 Wien |
| Baujahr: | 1967 |
| Zustand: | Teil_vollrenovierungsbed |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 73,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 2,00 m ² |
| Kaufpreis: | 320.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

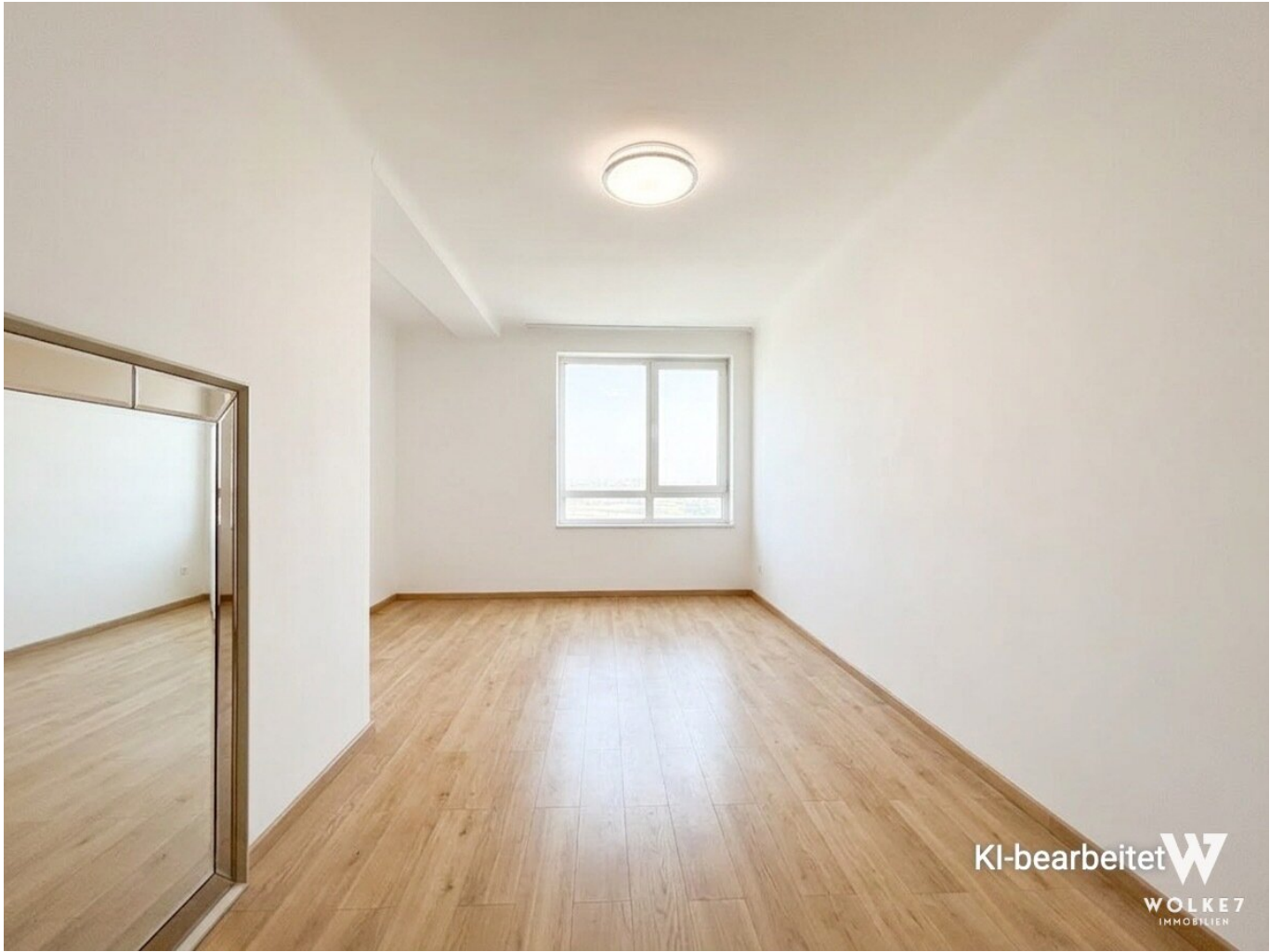


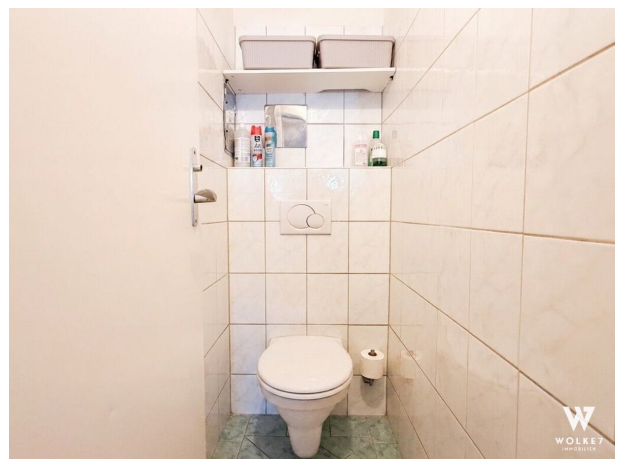
Nora Ismail, B.A.

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

T +43 676 50 288 24
H +43 676 50 288 24

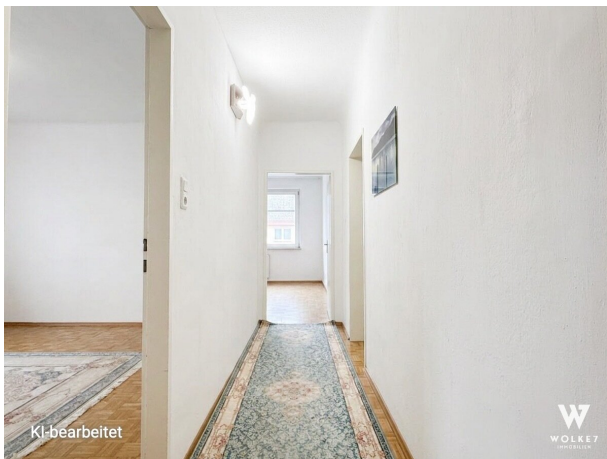








W
WOLKE7
IMMOBILIEN



KI-bearbeitet

W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese **gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung** im 16. Bezirk bietet eine hervorragende Gelegenheit für alle, die sich ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Die Wohnung befindet sich im **1. Liftstock** einer gepflegten Wohnhausanlage aus dem Jahr **1967** und überzeugt durch ihre zentrale Begehbarkeit, praktische Raumaufteilung sowie die aktuell laufenden wertsteigernden Sanierungsmaßnahmen am Gebäude.

Mit rund **72,71 m² Wohnfläche** eignet sich die Wohnung ideal für Paare, Familien oder auch Anleger, die das Potenzial dieser Immobilie erkennen und nutzen möchten.

Wohnkonzept & Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über eine klassische und besonders beliebte Raumaufteilung:

- 3 zentral begehbare Zimmer
- Separate Küche (inklusive)
- Vorraum
- Badezimmer
- WC
- Kellerabteil

Dank der zentralen Begehbarkeit sind alle Räume unabhängig voneinander zugänglich und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Ausstattung & Highlights

- Ca. 72,71 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer

- Zentral begehbare Raumaufteilung

2. Liftstock

- Küche im Kaufpreis inkludiert
- Kellerabteil
- Gemeinschaftsgarten
- Waschküche
- Kinderwagenabstellraum
- Fahrradabstellraum
- Parkplatz im Haus anmietbar (ca. € 40,- monatlich)

Sanierungen & Entwicklungspotenzial

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet somit die Möglichkeit, die eigenen Wohnwünsche und Gestaltungsideen umzusetzen.

Bereits durchgeführt:

- **Neue Gasterme (2019)**

Aktuell wird die Wohnhausanlage umfassend thermisch saniert:

- Neue **3-fach verglaste Fenster**
- Thermische Sanierung der Anlage

Die auf die Wohnung entfallenden Kosten betragen:

- Einmalig ca. **€ 10.360,-**
oder
- Monatlich ca. **€ 66,72**

Dadurch profitieren zukünftige Eigentümer langfristig von einer verbesserten Energieeffizienz und einer nachhaltigen Wertsteigerung der Immobilie.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Wohnlage des 16. Bezirks und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur für den Alltag.

- Straßenbahnlinie **9** ca. 2 Gehminuten entfernt
- Buslinie **48A** ca. 3 Gehminuten entfernt
- **U6 Thaliastraße** ca. 17 Gehminuten entfernt
- **Penny Markt** ca. 2 Gehminuten entfernt
- **Hofer** in unmittelbarer Umgebung
- KunstModeDesign Herbststraße ca. 6 Gehminuten entfernt

- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Nahversorger in der Umgebung

Die Kombination aus guter öffentlicher Anbindung, Nahversorgung und laufender Gebäudesanierung macht dieses Objekt besonders interessant.

Kosten

Kaufpreis: € 320.000,-

Betriebskosten: ca. € 301,02 monatlich (inkl. USt.)

Provision bei Kauf: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

? 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.

? 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.

Ein Exposé inklusive Grundriss und weiterer Unterlagen sende ich Ihnen gerne per E-Mail zu. Bitte stellen Sie hierzu eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Ihre Ansprechpartnerin:

Nora Ismail, B.A.

? Mobil.: +43 676 502 88 24

? E-Mail: n.ismail@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss etc.) bitte das Exposé direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Einige Fotos können mittels künstlicher Intelligenz bearbeitet worden sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap