

**Hochwertig sanierte Altbauwohnung mit Balkon,
Fußbodenheizung und perfekter Raumaufteilung | Nähe
Obkirchergasse | S Oberdöbling | Olympiapark**



KI-Bearbeitet

W
WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektnummer: 5522
Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Kaufpreis:	598.000,00 €
Betriebskosten:	320,24 €
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





W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Stilvoll sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon und perfekter Raumaufteilung

Diese hochwertig generalsanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 70m² überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus klassischem Charme und modernem Wohnkomfort. Sie befindet sich im **2. Stock (über dem Hochparterre) eines gepflegten Altbaus ohne Lift** und besticht durch eine optimale Raumaufteilung sowie Tageslicht in allen Zimmern.

Sämtliche Räume sind zentral vom Vorraum aus begehbar und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum gemütlichen Balkon bildet den Mittelpunkt der Wohnung und lädt zum Entspannen ein. Die separate Küche verfügt über ausreichend Platz für einen Essbereich und ist mit einer modernen Einbauküche inklusive hochwertiger Marken-Elektrogeräte ausgestattet.

Das ruhige, hofseitig gelegene Schlafzimmer sorgt für erholsame Nächte, während das zweite Zimmer ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Das geschmackvoll ausgestattete Badezimmer verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche und bietet höchsten Komfort.

Großformatige Fliesen in Küche und Badezimmer sowie edler Eichenparkett in den Wohnräumen verleihen der Wohnung ein zeitlos elegantes Ambiente. Klassische Flügeltüren unterstreichen den besonderen Altbaucharakter, während die Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein gepflegter Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung zur Verfügung.

Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 7,42 m²
- Küche: ca. 5,30 m²
- Wohnzimmer: ca. 20,87 m²
- Schlafzimmer: ca. 20,86 m²
- Zimmer: ca. 9,89 m²
- Badezimmer mit WC: ca. 5,28 m²

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 598.000 (VB)

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 Expose 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap