

**Familienraum mit 5 Zimmern | ca. 122,6 m² | Balkon |
ruhige Toplage nahe Liechtensteinpark**



Objektnummer: 5597

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 137,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,69
Kaufpreis:	1.095.000,00 €
Betriebskosten:	85,25 €
USt.:	33,81 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Fidler MA

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









Objektbeschreibung

Endlich Platz für die ganze Familie – mitten im Alsergrund

Ein gemeinsames Frühstück in der Wohnküche, jedes Kind sein eigenes Zimmer, und am Nachmittag Sonne am Balkon: Diese Wohnung ist genau das Zuhause, das Familien sich wünschen – geräumig, durchdacht und in einer Lage, die kaum etwas zu wünschen übrig lässt.

Wohnküche, Wohnzimmer und drei separate Schlafzimmer mit begehbaren Schränken geben jedem in der Familie seinen eigenen Rückzugsort, auch wenn alle gleichzeitig zu Hause sind. Zwei Badezimmer und zwei separate WCs machen das morgendliche Chaos vor der Schule zur Ausnahme statt zur Regel. Der ca. 7 m² große Balkon mit Südwest-Ausrichtung lädt nachmittags zum gemeinsamen Ausklang ein, die Klimaanlage sorgt auch an heißen Sommertagen für angenehme Kühle in den Kinderzimmern.

Das gepflegte Haus (Bj. 1964) verfügt über einen Lift, die Wohnung liegt im 4. Stock, ideal für Kinderwagen und Fahrräder. Ein eigenes Kellerabteil ist inklusive, ein Garagenplatz im Haus kann zusätzlich angemietet werden. In der unmittelbaren Umgebung liegen Schulen, Kindergärten und der Liechtensteinpark als grüner Spielplatz vor der Haustür.

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 122,6 m² Wohnnutzfläche
- 3 Schlafzimmer mit begehbaren Schränken + Wohnzimmer + Wohnküche
- 2 Badezimmer & 2 separate WCs
- Klimaanlage
- Balkon (ca. 7 m²) mit Südwest-Ausrichtung
- Lift im Haus (4. Stock)
- Eigenes Kellerabteil

- Garagenplatz anmietbar
- Gepflegtes Haus, Bj. 1964
- Ruhige Lage nahe Liechtensteinpark, Schulen & Kindergärten fußläufig

Genug Platz für laute Tage und ruhige Abende – für die ganze Familie.

Kaufpreis: EUR 1.095.000,–

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

? 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.

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Maximilian Fidler MA

? Mobil.: +43 676_9135 489

? E-Mail: m.fidler@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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap