# Familientraum mit 5 Zimmern | Balkon & Klima | 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




KI-bearbeitet (Einrichtungsbeispiel)




SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Maximilian Fidler MA
+43 676 9135 489
m.fidler@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN
WOLKE7 IMMOBILIEN





# 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 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

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