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




**Objektnummer: 5617**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1190 Wien |
| **Baujahr:** | 1911 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 70,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 3,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 136,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 2,55 |
| **Kaufpreis:** | 598.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 162,73 € |
| **USt.:** | 16,27 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Konstantin Zengerer**

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






SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Konstantin Zengerer
+43 676 3727579
k.zengerer@w7.immo
WOLKE 7 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

? 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

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