

**TOP LAGE: 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 52 m<sup>2</sup> Freifläche |  
Garagenstellplatz | Nahe Mariahilfer Straße & U3  
Neubaugasse**



**Objektnummer: 5627**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1070 Wien                        |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 72,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 31,25 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | C 50,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,01                           |
| Kaufpreis:                    | 795.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 257,99 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Violeta Nikolov**

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





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Immobilie, die urbanes Lebensgefühl mit außergewöhnlichem Wohnkomfort verbindet: Diese stilvolle Erdgeschoßwohnung vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und seltene Außenflächen in absolut begehrter Lage - nur zwei Gehminuten von der berühmten Mariahilfer Straße entfernt.

Auf **ca. 72 m² Wohnfläche** und **ca. 52 m² Freifläche** überzeugt diese außergewöhnliche Wohnung mit einem durchdachten Grundriss, lichtdurchfluteten Räumen dank **bodentiefer Fensterflächen** und einer **beeindruckenden Raumhöhe von ca. 2,8 Metern**, die ein besonders großzügiges Wohngefühl schafft. Das absolute Highlight bildet der private Außenbereich: Eine großzügige **ca. 31 m² Terrasse** mit eigenem Wasseranschluss und Steckdosen erweitert den Wohnraum perfekt nach draußen und führt direkt in den idyllischen **ca. 21 m² großen Eigengarten** – ein seltenes Privileg mitten in der Stadt. Hochwertige Sicherheitsdetails wie **einbruchshemmende Außenrollos** sowie eine **Sicherheitstür** sorgen zusätzlich für ein exklusives und sorgenfreies Wohnerlebnis.

### Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 72 m²
- **Terrasse:** ca. 31 m²
- **Garten:** ca. 21 m²
- **Zimmer:** 3
- **Bautyp:** Neubau / hochwertig sanierter Altbaucharakter
- **Küche:** Moderne Einbauküche
- **Bodenbeläge:** Hochwertiger Parkettboden
- **Fenster:** Bodentiefe Fenster in allen Räumen

- **Raumhöhe:** ca. 2,8 Meter
- **Kellerabteil:** ca. 3,2 m<sup>2</sup>
- **Garagenstellplatz**

## **Technik & Zustand**

- **Heizung:** Fußbodenheizung, Fernwärme
- **Sicherheitstür** für erhöhten Wohnkomfort
- **Einbruchshemmende Außenrollos**
- **Hochwertige Bau- und Ausführungsqualität**
- **Moderne technische Infrastruktur**

## **Weitere Vorteile**

- **Nahe der Mariahilfer Straße**
- **Ruhige Innenhoflage trotz zentraler Umgebung**
- **Wasseranschluss & Steckdosen auf der Terrasse**
- **Garage vorhanden**

Eine außergewöhnliche Immobilie in absoluter Top Lage, die urbanen Lifestyle, Privatsphäre und hochwertige Wohnqualität auf seltene Weise miteinander verbindet, eine Gelegenheit, die man nicht oft am Wiener Immobilienmarkt findet.

---

### ? 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 795.000,- + Garage (25.000,- )**

**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.

---

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**Violeta Nikolov**

? Mobil.: [+43 681 84361917](tel:+4368184361917)

? E-Mail: [v.nikolov@w7.immo](mailto:v.nikolov@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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap