

**Bezugsfertiger Altbau-Erstbezug nach Generalsanierung –
Moderne 1-Zimmer-Wohnung mit Fußbodenheizung & Lift
in 1100 Wien**



Objektnummer: 5656

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 122,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,31
Kaufpreis:	139.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nora Ismail, B.A.

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

T +43 676 50 288 24
H +43 676 50 288 24



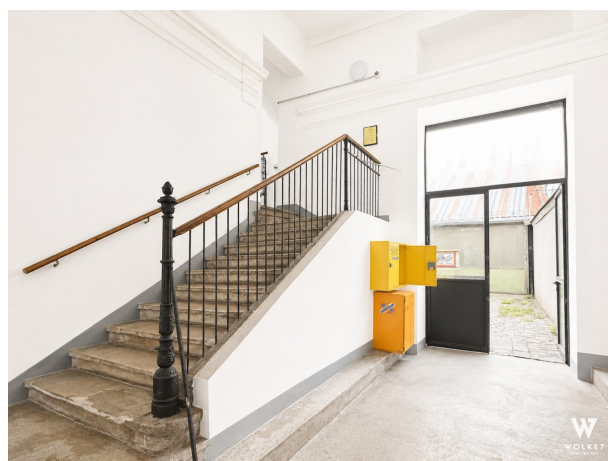
SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Nora Ismail, B.A.
☎ +43 676 502 88 24
✉ n.ismail@w7.immo

WOLKE 7 IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Historischer Charme trifft modernen Wohnkomfort.

Diese stilvolle 1-Zimmer-Wohnung vereint den unverwechselbaren Charakter eines klassischen Wiener Altbaus mit einer hochwertigen, zeitgemäßen Ausstattung. Ob als erstes Eigenheim, Stadtwohnung oder attraktive Kapitalanlage – diese Immobilie überzeugt durch ihre umfassende Generalsanierung, den modernen Wohnkomfort und ihre ausgezeichnete Lage. Auf rund **39,5 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit einer hellen und freundlichen Wohnatmosphäre.

Im Zuge einer **umfassenden Generalsanierung Ende 2024** wurde die gesamte Wohnung auf einen modernen Wohnstandard gebracht. Dabei wurden unter anderem die **Elektrik, Leitungen, Fenster, Böden, das Badezimmer sowie die Heizungsinstallation vollständig erneuert**, sodass sich die Wohnung heute in einem nahezu neuwertigen Zustand präsentiert.

Ein besonderes Highlight ist die **Fußbodenheizung**, die sich über die gesamte Wohnung erstreckt und ganzjährig für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Beheizt wird die Wohnung effizient über eine **Gas-Etagenheizung**.

Der großzügige Wohn- und Schlafbereich bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und schafft dank seiner optimalen Raumaufteilung ein offenes und gemütliches Wohnambiente. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bietet alles, was für den Alltag benötigt wird. Das geschmackvoll ausgestattete Badezimmer überzeugt mit einer modernen Dusche, hochwertigen Materialien und zeitlosem Design. Die Wohnung befindet sich im **3. Obergeschoss** eines gepflegten Altbaus und ist bequem mit dem **Personenlift** erreichbar. Dank der **barrierefreien Ausführung** eignet sich die Immobilie für unterschiedlichste Lebenssituationen.

Highlights auf einen Blick

? ca. **39,5 m² Wohnfläche**

? **Erstbezug nach umfassender Generalsanierung (Ende 2024)**

? Neue Elektrik und Leitungen

? Neue Fenster (2024)

? Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung

? Gas-Etagenheizung

- ? Moderne Einbauküche
- ? Badezimmer mit Dusche & WC
- ? Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- ? Gepflegter Altbau
- ? 3. Obergeschoss mit Lift
- ? Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich im **10. Wiener Gemeindebezirk** und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung. Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu zahlreichen weiteren Stadtteilen. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Restaurants, Apotheken, Banken und Ärzte sind bequem fußläufig erreichbar. Schulen, Kindergärten sowie Universitäten befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und machen den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders attraktiv.

Kosten

Kaufpreis Wohnung: € 139.900,-

Ablöse für die Möblierung: € 10.000,-

Die Möblierung ist im Zuge des Wohnungskaufes verpflichtend mit zu erwerben.

Betriebskosten: ca. €180,-

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Der Kauf einer Immobilie ist eine bedeutende Entscheidung – deshalb unterstützen wir Sie gerne auch bei der optimalen Finanzierung. Unser unabhängiger Finanzierungspartner arbeitet mit zahlreichen österreichischen Banken zusammen und vergleicht für Sie die besten Konditionen. So erhalten Sie eine maßgeschneiderte Finanzierung – **unverbindlich und ohne zusätzliche Kosten**. Sprechen Sie uns einfach an – wir begleiten Sie gerne auf dem Weg zu

Ihrer Wunschimmobilie.

Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen

Mit unserem **kostenlosen Suchagenten** erhalten Sie passende Immobilienangebote **bis zu 48 Stunden vor der offiziellen Veröffentlichung** und sichern sich damit einen entscheidenden Informationsvorsprung. Legen Sie jetzt Ihr persönliches Suchprofil an und verpassen Sie keine passende Immobilie mehr.

Exposé anfordern

Gerne senden wir Ihnen das vollständige Exposé inklusive **Grundriss, Energieausweis sowie sämtlicher weiterer Unterlagen** zu. Senden Sie uns einfach eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten – wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

Ihre Ansprechpartnerin

Nora Ismail, B.A.

? **Mobil:** +43 676 502 88 24

? **E-Mail:** n.ismail@w7.immo

Ich freue mich darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen und stehe Ihnen für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Hinweis: Sämtliche Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen der Eigentümer und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer sowie ein Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Einige Bilder können digital optimiert oder KI-bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Veranschaulichung.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap