

**Familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 20 m²
Freifläche I Garagenoption I Nahe U3 Gasometer**



Objektnummer: 5651

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	9,58 m ²
Keller:	4,79 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	198,38 €
USt.:	19,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



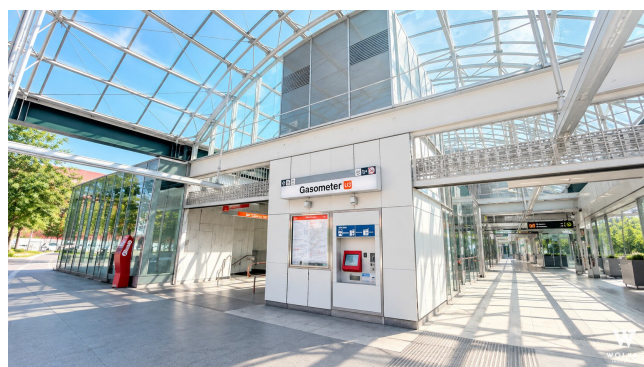
Violeta Nikolov

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG









Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung bietet auf **ca. 98,97 m² Wohnfläche** viel Platz für die ganze Familie und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie einer **ca. 20,23 m² großen Freifläche**. Die **Terrasse mit angrenzendem Garten** erweitert den Wohnraum ins Grüne und schafft einen wunderbaren Rückzugsort inmitten der gepflegten Anlage. **Bodentiefe Fenster** sorgen für viel Tageslicht und ein modernes, offenes Wohngefühl.

In den östlich ausgerichteten Schlafzimmern begrüßt Sie morgens die Sonne, während Sie im südwestlich gelegenen Wohnzimmer den Tag bei stimmungsvoller Abendsonne ausklingen lassen können. **Zwei Bäder mit Badewanne und Dusche, zwei WCs**, davon eines **separat begehbar, zentral begehbares Zimmer**, ein **großzügiger Vorraum** sowie ein **praktischer Abstellraum** sorgen für hohen Komfort im Alltag.

Zur **familienfreundlichen Wohnanlage** gehören außerdem ein **Kinderspielplatz**, mehrere **Fahrradräume**, mehrere **Kinderwagenräume** sowie ein **großzügiger Gemeinschaftsraum**, in dem **regelmäßig Treffen für Eltern und Kinder** stattfinden und der ein **angenehmes nachbarschaftliches Miteinander** fördert. Eine **Garage** ist ebenfalls vorhanden. Die **begrünte Anlage** befindet sich nahe der **U3-Station Gasometer**, von der aus der **Stephansplatz direkt und ohne Umsteigen** erreichbar ist.

Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 98,97 m²
- **Zimmer:** 4
- **Terrasse:** ca. 10,65 m²
- **Garten:** ca. 9,58 m²
- **Gesamte Freifläche:** ca. 20,23 m²
- **Großzügiges, südwestlich ausgerichtetes Wohnzimmer**
- **Östlich ausgerichtete Schlafzimmer mit Morgensonne**

- Alle Zimmer zentral begehbar
- 2 Bäder mit Dusche und Badewanne
- 2 WCs
- Geräumiger Vorraum
- Praktischer Abstellraum
- Parkett
- Außenliegender Sonnenschutz
- Rollläden und Markise
- Kunststofffenster

Technik & Zustand

- Baujahr: 2015
- Gaszentralheizung
- Sehr gute Energiewerte
- 1. Liftstock

- **Seniorengerecht**

Weitere Vorteile

- **Garage:** ca. 12,50 m²
- **Kellerabteil:** ca. 4,79 m²
- **Familienfreundliche und begrünte Wohnanlage**
- **Kinderspielplatz**
- **Fahrradräume**
- **Kinderwagenräume**
- **Gartennutzung**
- **Nähe zur U3-Station Gasometer**

Ein ideales Zuhause für Familien und alle, die großzügiges Wohnen, eine sonnige Freifläche und eine grüne Umgebung mit guter U-Bahn-Anbindung miteinander verbinden möchten.

? 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 499.000,- + Garagenoption (20.000,-)

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

Gesamte monatliche Vorschreibung:

*Die gesamte Vorschreibung pro Monat (Betriebskosten inkl. Rücklage & USt) beträgt derzeit **EUR 334,85 €** / Monat (laut Vorschreibung vom 01.01.2026).*

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

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 <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap