

Klimatisierte 3-Zimmer Wohnung im 2. Liftstock | nahe U1 Troststraße



Objektnummer: 5673

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1898
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	83,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Kaufpreis:	339.000,00 €
Provisionsangabe:	

12.204,00 € inkl. 20% USt.

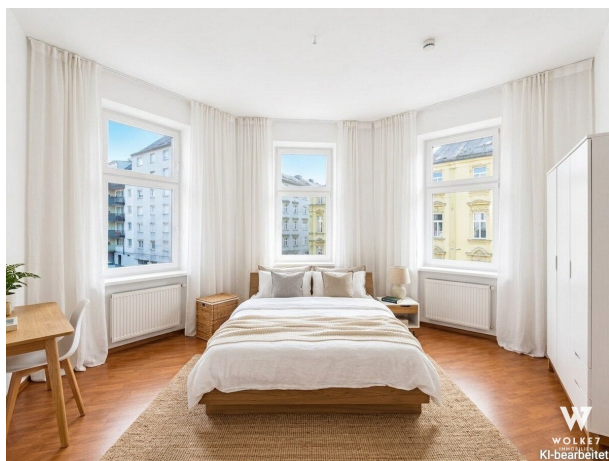
Ihr Ansprechpartner

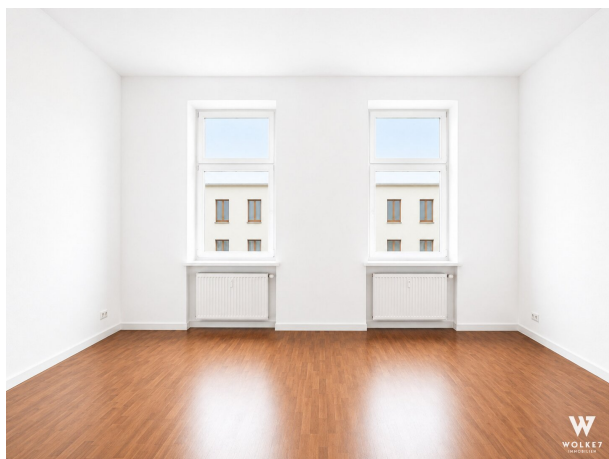


Dipl.-Ing. Daniel Augustinovic, BSc

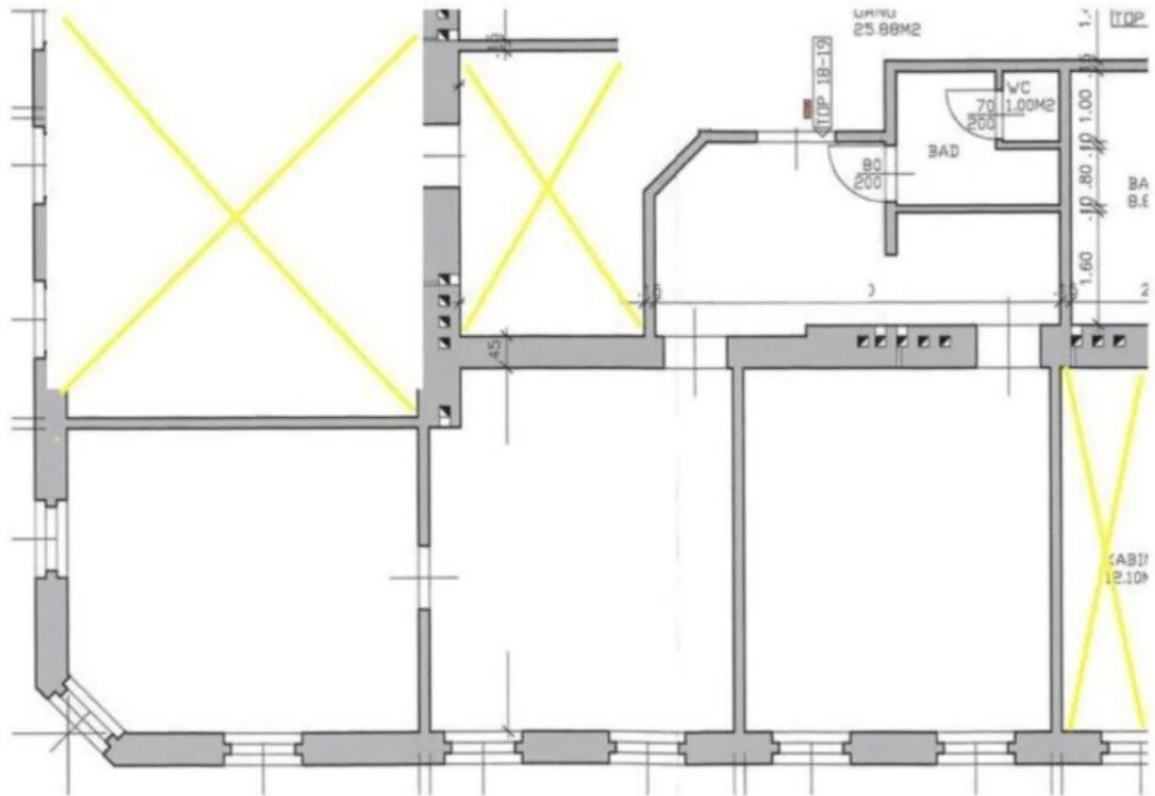
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +43 660 3153866









10/10
10/10
10/10
10/10

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **renovierte 3-Zimmer-Eckwohnung mit ca. 82,38 m² Wohnfläche** in einem gepflegten Altbau in der Leibnizgasse im 10. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung befindet sich im **2. Liftstock** und überzeugt durch ihre Raumaufteilung, viel Tageslicht und eine umfangreiche Ausstattung.

Die drei großzügigen Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Durch die **Ecklage und Süd-Ausrichtung** entsteht eine angenehme natürliche Belichtung. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt eine **Klimaanlage**.

Die Wohnung verfügt über eine **moderne Einbauküche**, ein Badezimmer mit **begehbbarer Dusche** sowie einen praktischen großen Abstellraum. Beheizt wird die Wohnung mittels Gasetagenheizung.

Ein besonderer Vorteil: Die Wohnung kann auf Wunsch **vollständig möbliert** übernommen werden. Zahlreiche Einrichtungsgegenstände und Elektrogeräte sind bereits im Kaufpreis enthalten – ideal für alle, die ohne großen zusätzlichen Aufwand einziehen möchten.

Auch die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur: Die **U1-Station Troststraße ist fußläufig erreichbar**. Ein Supermarkt befindet sich direkt gegenüber, weitere Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Restaurants und Cafés liegen ebenfalls in fußläufiger Umgebung.

Key Facts

- ca. 82,38 m² Wohnfläche
- 3 großzügige Zimmer
- Eckwohnung
- 2. Liftstock
- Klimaanlage
- Süd-Ausrichtung

- moderne **Einbauküche**
- Badezimmer mit **begehbbarer Dusche**
- großer **Abstellraum**
- **Gasheizung**
- optional Übernahme der Möblierung möglich, im Kaufpreis enthalten
- **sofort bezugsbereit**
- sehr gute Nahversorgung und Infrastruktur

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen 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 339.000,- Verhandlungsbasis

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:

Herr DI Daniel Augustinovic, BSc.

? Mobil.: +43 660 / 3153866

? E-Mail: da@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 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>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap