

Top sanierte 3-Zimmer-Wohnung in Ruhelage mit Grünblick | Südwest-Loggia | KFZ-Stellplatz



Objektnummer: 5298

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Nutzfläche:	76,04 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,40 m ²
Heizwärmebedarf:	C 59,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	181,03 €
USt.:	20,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Theophilo Bereuter, BSc.

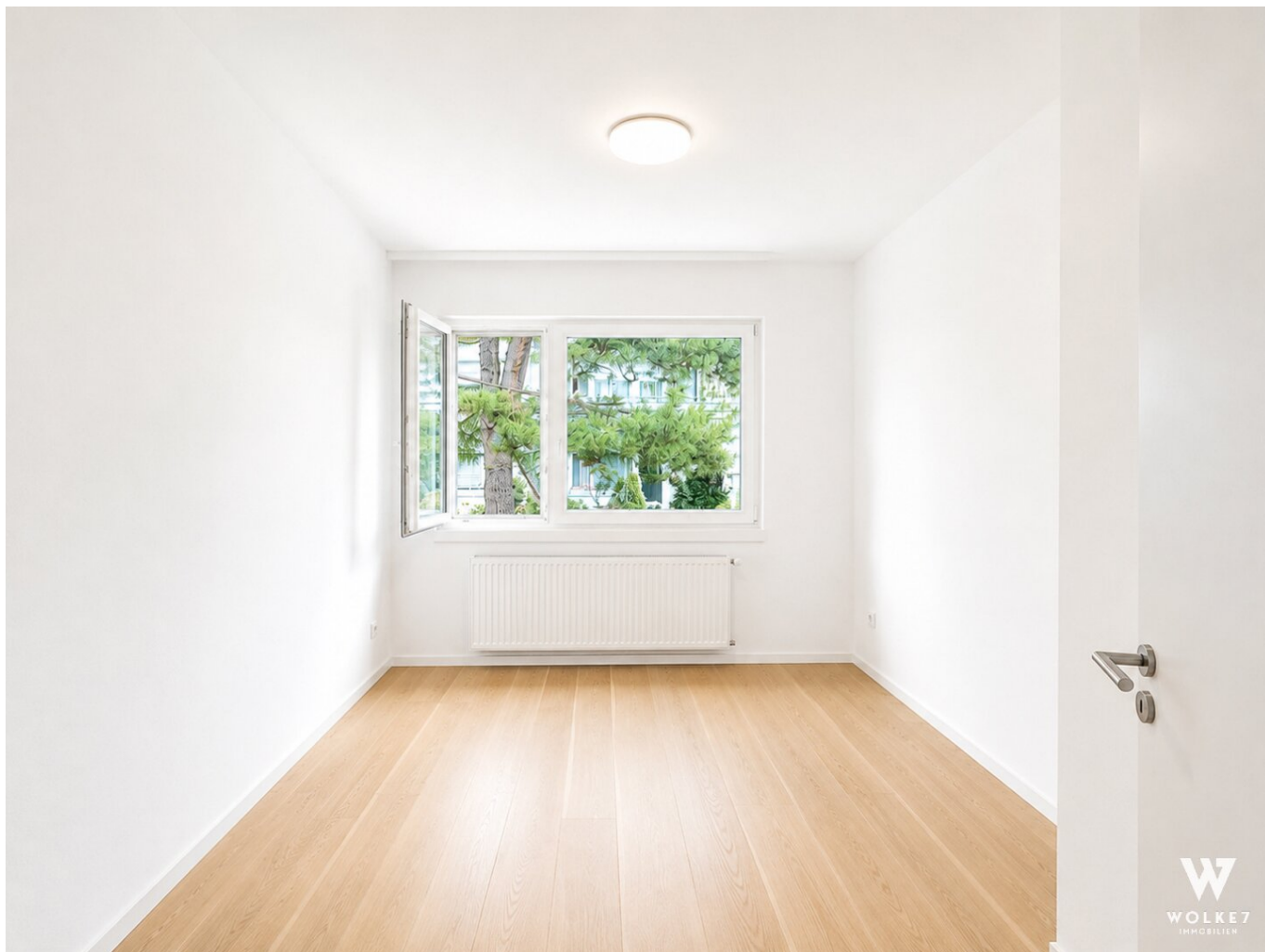






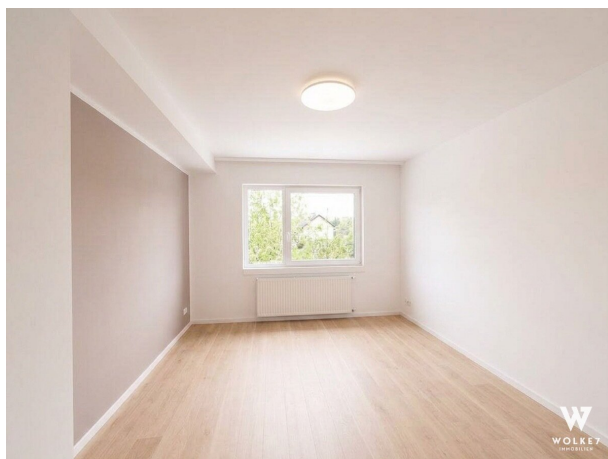






KI-Visualisiertes Einrichtungsspiel





Objektbeschreibung

Sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Südwest-Loggia | Freier Ausblick | Eigener KFZ-Stellplatz | ca. 74 m² Wohnfläche

Diese **attraktive 3-Zimmer-Wohnung** überzeugt durch ihre großzügige **Wohnfläche von ca. 74 m², eine ca. 6,5 m² große Freifläche** mit Südwest-Ausrichtung, einen uneingeschränkten freien Ausblick sowie einen eigenen KFZ-Stellplatz. Die gelungene Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und sonnigem Freiraum macht diese Immobilie zum perfekten Zuhause für Paare und junge Familien.

Die Wohnung bietet drei gut nutzbare Zimmer und damit ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Neben einem großzügigen Wohnbereich stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Ein besonderes Highlight ist die **südwestlich ausgerichtete Loggia/Balkon mit uneingeschränktem Ausblick**. Sie bietet einen angenehmen privaten Freiraum und profitiert insbesondere am Nachmittag und Abend von ihrer attraktiven Ausrichtung.

Im Jahr 2019 wurde die Wohnung **umfassend saniert und modernisiert**. Im Zuge dessen wurden unter anderem neue Böden verlegt und das Badezimmer erneuert. Dieses ist mit einer Badewanne ausgestattet, während das WC separat ausgeführt ist. Die Einbauküche verfügt über eine hochwertige Ausstattung und fügt sich harmonisch in das moderne Gesamtbild der Wohnung ein.

Ein weiterer Pluspunkt ist der **eigene KFZ-Stellplatz**, der komfortables Parken direkt bei der Wohnanlage ermöglicht. Die gute Infrastruktur, die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung sowie die Nähe zum Kongresspark und weiteren Grün- und Erholungsflächen runden das attraktive Gesamtpaket ab.

Highlights auf einen Blick:

- 3-Zimmer-Wohnung
- Ca. 74 m² Wohnfläche
- Ca. 6,5 m² Freifläche
- Südwest-Ausrichtung der Loggia

- Uneingeschränkter freier Ausblick
- **Eigener KFZ-Stellplatz**
- Ideal für Paare & junge Familien
- **Umfassend saniert im Jahr 2019**
- Neue Böden
- **Modernisiertes Badezimmer**
- Badewanne
- Separates WC
- Hochwertig ausgestattete Einbauküche
- Vielseitig nutzbarer Grundriss
- Gepflegter Gesamtzustand
- Nähe zum Kongresspark
- Gute Infrastruktur & öffentliche Anbindung | 2er, 10er, 43er | 44A | S45

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Juwel in bester Lage!

? 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,- VHB

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 Theophilo Bereuter, BSc.

Team Wolke 7

? Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

? E-Mail: t.bereuter@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) - <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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap