

**+++ Donaukanalblick | 4-Zimmer + Balkon | ca. 121 m<sup>2</sup> +++**



**Objektnummer: 5825**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Art:                          | Wohnung               |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien             |
| Baujahr:                      | 1900                  |
| Zustand:                      | Gepflegt              |
| Alter:                        | Altbau                |
| Wohnfläche:                   | 122,00 m²             |
| Zimmer:                       | 4                     |
| Bäder:                        | 2                     |
| WC:                           | 2                     |
| Balkone:                      | 1                     |
| Keller:                       | 5,00 m²               |
| Heizwärmebedarf:              | E 182,20 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 3,05                |
| Kaufpreis:                    | 890.000,00 €          |
| Betriebskosten:               | 200,00 €              |
| USt.:                         | 40,00 €               |
| Provisionsangabe:             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Fidler MA**

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



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

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

**Maximilian Fidler MA**  
☎ +43 676 9135 489  
✉ m.fidler@w7.immo

**WOLKE 7 IMMOBILIEN**





## Objektbeschreibung

Manche Altbauwohnungen sind schön, diese hier ist es an der richtigen Stelle: zwischen zwei der bekanntesten Wiener Wahrzeichen, dem Kunsthaus und dem Hundertwasserhaus, und trotzdem mitten im Grün von Stadtpark und Prater. Hohe Decken, Flügeltüren und ein durchdachter Grundriss mit **vier Zimmern, zwei Badezimmern** und separatem WC machen aus der Wohnung mehr als nur eine Adresse. Genug Platz für eine Familie mit Kindern, genauso stimmig für alle, die nach der aktiven Familienzeit noch einmal groß und zentral wohnen möchten, ohne auf Charme oder Komfort zu verzichten.

Ein Vorraum erschließt die meisten Räume direkt, das **Wohnzimmer mit Balkonzugang** bildet das Herzstück der Wohnung. Die letzte umfassende Sanierung liegt 2005, seither wurde laufend gepflegt.

### 4 Zimmer | ca. 121 m<sup>2</sup> | Klassischer Wiener Altbau | Lift

- Klassischer, gepflegter Wiener Altbau, Baujahr 1912
- 4 Zimmer auf ca. 121 m<sup>2</sup> - großzügiger, durchdachter Grundriss
- Hohe Räume, Flügeltüren und gepflegter Parkettboden
- Sehr hell und sonnig durch große Altbaufenster - mehrfachverglast
- Balkon mit Blick Richtung Donaukanal
- Beheizbarer **Kaminofen** zusätzlich zur Gasetagenheizung
- Einbauküche
- 2 Badezimmer (Dusche und Wanne) sowie separates WC
- Sicherheitstür

- Lift im Haus, 3. Stock
- Fahrradabstellraum und Kellerabteil inklusive

**Kaufpreis: EUR 890.000,–**

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

**? 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.

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Maximilian Fidler MA**

? Mobil.: +43 676 9135489

? E-Mail: m.fidler@w7.immo

Website: [www.w7.immo](http://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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap