

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in ruhiger Lage nahe Hanusch Krankenhaus



KI-bearbeitet

W
WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektnummer: 5961
Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	459.800,00 €
Betriebskosten:	171,16 €
USt.:	17,12 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Daniel Augustinovic, BSc

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



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

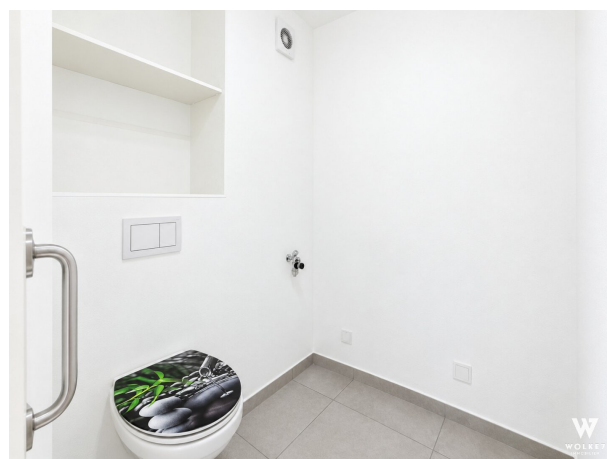
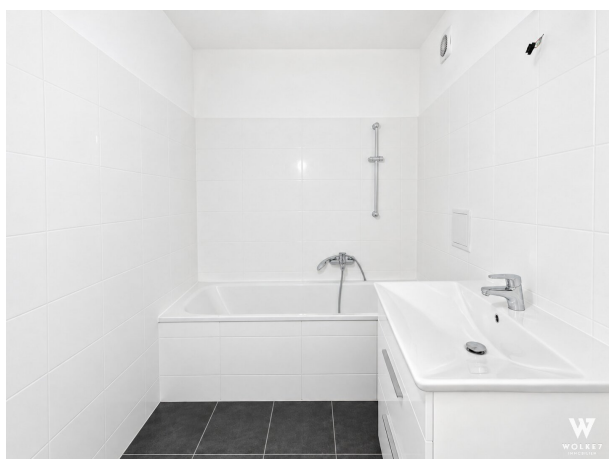
DI Daniel Augustinovic BSc
☎ +43 660 3153866
✉ da@w7.immo

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE 7 IMMOBILIEN









Objektbeschreibung

Diese gepflegte und großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. **88 m² Wohnfläche (inklusive ca. 4 m² Loggia)** ein angenehmes Raumgefühl und viel Platz für Paare, Familien oder Personen mit zusätzlichem Bedarf an Arbeits- bzw. Gästezimmer.

Die Wohnung befindet sich im **3. Liftstock eines Wohnhauses** und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung. Das großzügige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Die Küche ist räumlich abgetrennt und bereits mit einer Einbauküche ausgestattet.

Zwei weitere Zimmer mit jeweils ca. **16 m²** eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Ergänzt wird das Raumangebot durch Vorraum, Badezimmer, separates WC und einen praktischen Abstellraum.

Ein besonderes Plus ist die ca. **4 m² große Loggia**, die zusätzlichen Freiraum bietet. Ein eigenes Kellerabteil sowie Gemeinschaftsräume stehen ebenfalls zur Verfügung.

Die Wohnung wurde **2016 saniert** und präsentiert sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Das Gebäude wurde **2018 generalsaniert** und im selben Zug der Energieausweis erneuert. Beheizt wird das Haus komfortabel über eine **Hauszentralheizung mit Fernwärme**.

KEY FACTS

- ca. **88 m² Wohnfläche (inklusive ca. 4 m² Loggia)**
- **3 Zimmer**
- ca. **4 m² Loggia**
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- separate Einbauküche
- 2 Schlaf-/Kinderzimmer mit jeweils ca. 16 m²
- Badezimmer und separates WC

- praktischer Abstellraum
- **3. Stock mit Lift**
- eigenes Kellerabteil
- Hauszentralheizung mit **Fernwärme**
- Wohnung 2016 saniert
- Gebäude 2018 generalsaniert

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: VHB

Betriebskosten: € 365,96 ??+ Heizkosten € 95,70 + Warmwasser € 58,49 = € 520,14

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 Dipl. Ing. 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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap