

**Charmante 2,5-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon & Lift |
Nähe Westbahnhof, Mariahilfer Straße**



Objektnummer: 6021

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m ²
Kaufpreis:	279.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Daie, MA

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

T +43 664 1454941

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

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

Alexander Daie, MA
📞 +43 664 145 49 41
✉ a.daie@w7.immo

WOLKE 7 IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

In einem gepflegten Altbau gelangt diese gut geschnittene **2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 59,04 m² Wohnfläche** im **3. Obergeschoss mit Lift** zum Verkauf. Die Wohnung verbindet den klassischen Charme eines Altbaus mit dem Komfort eines modernen Hauses mit Lift und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Anlageimmobilie.

Die Wohnung verfügt über zwei gut nutzbare Zimmer sowie einen zusätzlichen, vielseitig verwendbaren Raum. Das Schlafzimmer ist **ruhig zum Lichthof ausgerichtet** und bietet damit eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Ein besonderes Plus ist der ca. **6,0 m² überdachte Balkon**, der zusätzlichen Freiraum im Alltag schafft.

Die Ausstattung umfasst eine Einbauküche, **Fliesenböden und Parkett**. Geheizt wird mittels Gas-Etagen-Heizung. Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar. Ein **eigenes Kellerabteil mit ca. 4 m²** sorgt für zusätzlichen Stauraum. Im Keller stehen außerdem ein **Fahrrad- und Kinderwagenraum** zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die Wohnung ist **derzeit vermietet** und kann auf Wunsch **mit bestehendem Mietverhältnis übernommen werden** – eine interessante Option für Anleger, die eine bereits vermietete Immobilie suchen.

Highlights:

- 2,5 Zimmer auf ca. 59,04 m²
- 3. Stock mit Lift
- Überdachter Balkon mit ca. 6,0 m²
- Ruhiges Schlafzimmer zum Lichthof
- Fliesenböden, Parkett
- Eigenes Kellerabteil (ca. 4 m²), Fahrrad- und Kinderwagenraum

Letzte Sanierungen:

- **Stiegenhaus, Fassade, Feuermauer, Innenhof:** 2025
- **Dach:** 2022-2023
- **Hauselektrik:** 2022

Weitere Vorteile

- **Ruhige Lage:** wenig befahrene Einbahnstraße
- **Verkehrsanbindung:** Fußläufig zum Westbahnhof (U3, U6, S-Bahn)
- **Fahrradraum & Kinderwagenabstellplatz**

Kaufpreis: EUR 279.000,-

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.

? 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:

Alexander Daie, MA

? Mobil.: [+43 664 145 49 41](tel:+436641454941)

? E-Mail: a.daie@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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

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 <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap