

**++ Wohnen mit Grünblick | Helle 3-Zimmer-Wohnung in
Ruhelage | U1 in Gehweite ++**



Objektnummer: 6066

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,80 kWh / m² * a
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	148,67 €
Heizkosten:	131,18 €
USt.:	38,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lena Klempirz

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



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

WOHNEN MIT GRÜNBlick I HELLE 3-ZIMMER-WOHNUNG IN RUHELAGE MIT AUSGEZEICHNETER INFRASTRUKTUR | 1220 WIEN

Highlights auf einen Blick:

- **Ca. 79,5 m² Wohnfläche**
- 3. Liftstock
- **3 zentral begehbare Zimmer**
- Gut durchdachter Grundriss
- **Unverbaubarer Grünblick**
- Helle südöstliche Ausrichtung
- Küche mit vorhandener Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne und separates WC
- Sicherheitseingangstüre
- Fernwärmeheizung
- Praktischer Abstellraum sowie eigenes Kellerabteil
- Hervorragende Nahversorgung und familienfreundliche Infrastruktur

- Gepflegter Zustand mit individuellem Gestaltungspotenzial

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 79,49 m². Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines Wohnhauses aus dem Jahr 1970 und überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung, die südöstliche Ausrichtung sowie einen schönen, unverbaubaren Grünblick.

Die hellen Wohnräume bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Dank der großzügigen Fensterflächen profitieren die Räume von viel Tageslicht. Laminatböden, Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung und eine Sicherheitseingangstüre ergänzen die Ausstattung.

Die Wohnung verfügt über drei gut nutzbare Zimmer, eine separate Küche mit vorhandener Einbauküche, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein getrenntes WC. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus steht ein Kellerabteil zur Verfügung.

Die Küche ist unter anderem mit einem Bosch Kühl-/Gefrierschrank ausgestattet. Eine Bosch Waschmaschine ist ebenfalls vorhanden. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich laut aktueller Vorschreibung auf € 437,61 inklusive Heizkosten, Warmwasser und Reparaturrücklage.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und bietet zugleich Potenzial für individuelle Modernisierungsmaßnahmen und eine Gestaltung nach den eigenen Wohnvorstellungen.

Ob als neues Zuhause für Paare und Familien oder als langfristige Immobilieninvestition: Diese Eigentumswohnung verbindet großzügiges Wohnen mit einer gut erschlossenen Lage in der Donaustadt.

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 239.000,-

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.

Ihr Ansprechpartner:

Frau Lena Klempirz, BSc

Team Wolke 7

? Mobil.: [+43 676 4139389](tel:+436764139389)

? E-Mail: l.klempirz@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 <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

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 <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap