Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia im 19. Bezirk | Nähe U4, U6 & Währinger Park | Tiefgaragenplatz | Vielseitiges Nutzungspotenzial

Objektnummer: 6084

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 68,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	222,05 €
USt.:	31,21 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Theophilo Bereuter, BSc.

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

T -
H -

Ge
Ve

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
KI-Visualisiertes Einrichtungsbeispiel

KI-Visualisiertes Einrichtungsbeispiel

KI-Visualisiertes Einrichtungsbeispiel

WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese elegante Wohnung im **6. Obergeschoss** beeindruckt mit ca. **116,65 m² Wohnnutzfläche (inkl. ca. 6 m² Loggia)**, einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertigen Materialien. Sie vereint **klassische Wohnqualität mit moderner Funktionalität** – ideal für **Familien, Paare** oder all jene, die **Wohnen und Arbeiten** auf stilvolle Weise verbinden möchten (z. B. als **Büro, Kanzlei oder Praxis**).

Der großzügige Wohnbereich mit maßgefertigter Einbauküche schafft ein harmonisches Raumgefühl und lädt zu entspannten Stunden ein.

Drei der vier Zimmer sind hofseitig ausgerichtet und bieten dadurch eine besonders ruhige Wohnatmosphäre.

Ein separater Vorraum trennt den Schlafbereich geschickt vom Wohnbereich – für maximale Privatsphäre und Komfort.

Das Badezimmer ist ein echtes Highlight: **Badewanne, Dusche, WC und Bidet**, ergänzt durch ein **Fenster für Tageslicht und Frischluft**.

Ein zusätzliches **Gäste-WC** sowie **hochwertige Parkett- und Marmorböden** runden das stilvolle Gesamtbild ab.

Ausstattung & Highlights

- Ca. **116,65 m² Wohnfläche** inkl. ca. **6 m² Loggia**
- **4 großzügige, helle Zimmer** – davon **3 hofseitig**
- **Vielseitig nutzbar:** Wohnen, Büro, Kanzlei oder Praxis
- **Maßgefertigte Einbauküche** mit viel Stauraum
- **Badezimmer** mit Dusche, Badewanne, WC & Bidet (mit Fenster)
- **Separates Gäste-WC**

- **Edle Materialien:** Parkett & Marmor
- **Barrierefreies Wohnhaus** mit Lift
- **Fitnesscenter & Supermarkt** direkt im Gebäude
- **Garagenplatz im Haus anmietbar**

Lage

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens – ruhig, urban und hervorragend angebunden.

Die **U4 Spittelau**, **U6 Nußdorfer Straße** und die **S-Bahn** sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Währinger Park, **Einkaufsmöglichkeiten**, **Cafés**, **Restaurants** sowie **Schulen und Ärzte** befinden sich in unmittelbarer Nähe.

? 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 699.000,-

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

Betriebskosten: ca. 474,74€ (inkl. Ust, Rücklagen, Verwaltungshonorar und Aufzug)

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

? 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

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 <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap