

Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Parkblick inkl. Lift und Kellerabteil



Objektnummer: 6104

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m ²
Nutzfläche:	81,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 99,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	125,56 €
USt.:	18,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



René Ecker, Bakk. Phil.

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!

Rene Ecker, Bakk. Phil.

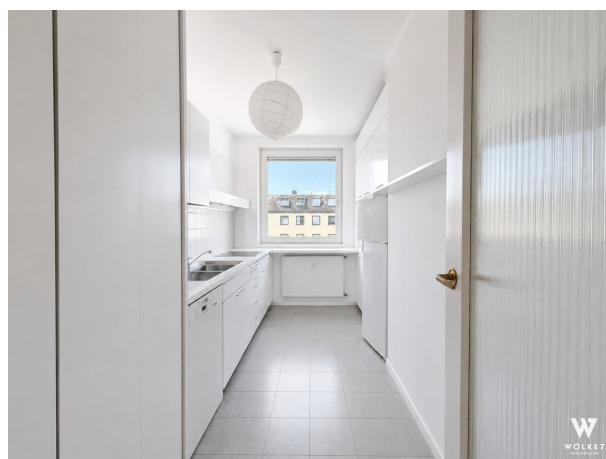
+43 676 56 133 06

r.ecker@w7.immo



WOLKE 7 IMMOBILIEN

**WOLKE 7
IMMOBILIEN**





Objektbeschreibung

Diese gepflegte **3-Zimmer-Wohnung** im **6. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses aus 1969 mit ca. **75,43 m² Wohnfläche** überzeugt durch ihre **ruhige Hoflage**, den **gut durchdachten Grundriss** mit zentraler Begehbarkeit aller Räume sowie den schönen **Blick auf den begrünten Hartmannpark**. Die Wohnung befindet sich in einer stillen Seitengasse der Wiedner Hauptstraße im **5. Bezirk**, unmittelbar an der Grenze zum 4. Bezirk – eine der begehrtesten innerstädtischen Lagen Wiens.

Der großzügige, helle **Wohnbereich** mit **Parkettboden** öffnet sich direkt zur **ca. 5,33 m² großen Loggia**, die nach Südosten ausgerichtet ist und einen herrlichen Freibleck über den Park bietet. Das **Schlafzimmer** ist ebenfalls ruhig zum Park hin ausgerichtet und verfügt über einen praktischen **Einbauschränk** sowie einen 2025 erneuerten Boden. Ein weiteres, separat begehbares Zimmer lässt sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder **Arbeitszimmer** nutzen. Die **Einbauküche** mit Backrohr und Sitzfenster sowie der **2025 sanierte Bade- und WC-Bereich** (getrennt, mit Waschmaschinenanschluss) runden das Angebot ab.

Die Wohnung wird mit einer **Gaszentralheizung** über Radiatoren beheizt. Die **Kunststoff-Internormfenster** mit Doppelverglasung und integrierten Jalousien sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und guten Schallschutz. Zur Wohnung gehören außerdem ein **Kellerabteil Nr. 30 (ca. 3 m²)** sowie Zugang zur **gemeinschaftlichen Waschküche** im Haus. Die **Straßenbahnlinien 1 und 62**, die **Badner Bahn** sowie der **Bus 13A** sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar – Nahversorgung, Gastronomie und Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Highlights

- ca. 75,43 m² Wohnfläche, 3 Zimmer mit zentral begehbarem Grundriss
- Baujahr 1969
- Loggia ca. 5,33 m² mit Südost-Ausrichtung & Parkblick
- Bad & WC 2025 saniert (Fliesen), Parkett in den Wohnräumen
- Ruhige Hoflage, 6. Stock mit Lift, Kellerabteil & Hauswaschküche

? 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.

Die Heizkosten belaufen sich auf EUR 59,77.- inkl. USt., die Warmwasserkosten belaufen sich auf EUR 36,53.- inkl. USt. Beides wird im Zuge der BK-Vorschreibung verrechnet.

Die Gesamte BK Vorschreibung mtl. beträgt: EUR 385,67 inkl. USt.

Kaufpreis: EUR 479.000,-

Provision bei Kauf: 3% + 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:

René Ecker, Bakk. Phil.

Mobil.: +43676 56 133 06

E-Mail: r.ecker@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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap