Renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Grünblick I hell, ruhig und Nahe U3 I Garagenplatz anmietbar

Objektnummer: 6101

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 48,84 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	201,83 €
USt.:	20,18 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Violeta Nikolov

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

KI-bearbeitet (Beispielbild)

WOLKE7
IMMOBILIER

Objektbeschreibung

Diese ca. **71,93 m²** große, **renovierte 3-Zimmer-Wohnung** verbindet eine angenehm ruhige Wohnlage mit einer **ausgezeichneten Anbindung an die Wiener Innenstadt**. **Große Fensterflächen** sorgen für viel Tageslicht, während der Blick ins Grüne und die Lage in einer ruhigen Seitengasse ein entspanntes Wohngefühl schaffen. Das **westlich ausgerichtete Wohn- und Schlafzimmer** profitieren besonders von der **Nachmittags- und Abendsonne.**

Ein besonderes Highlight ist das **östlich ausgerichtete Schlafzimmer mit Zugang zum ca. 3,5 m² großen Balkon,** ideal für einen ruhigen Start in den Tag. Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock und überzeugt zusätzlich mit einer **separaten Küche**, einem **modernisiertem Badezimmer** sowie einem **praktisch begehbaren Ankleideschrank bzw. Abstellraum**. Gleichzeitig bleibt man hervorragend angebunden: Die **U3 ist in nur ca. 4 Gehminuten erreichbar** und bringt Sie ohne Umsteigen in ca. **16 Minuten zum Stephansplatz.**

Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 71,93 m²
- **Zimmer:** 3
- **Balkon:** ca. 3,5 m²
- **Ausrichtung:** Wohn- und Schlafzimmer westlich, weiteres Schlafzimmer mit Balkon östlich
- **Separate Küche**
- **Stauraum:** begehbarer Ankleideschrank / Abstellraum
- **Böden:** Parkett und Fliesen
- **Fenster:** großzügige Fensterflächen für helle Wohnräume

- **Angenehmer Grünblick**

Technik & Zustand

- **Renovierte Wohnung**
- **Modernisiertes Badezimmer mit Dusche und WC**
- **Gasetagenheizung**
- **Gepflegter und moderner Wohncharakter**
- **Lift vorhanden**

Weitere Vorteile

- **Ruhige Seitengasse**
- **Grüne Nachbarschaft und schöner Grünblick**
- **Garage bei Bedarf anmietbar**
- **U3 nur ca. 4 Gehminuten entfernt**
- **Stephansplatz in ca. 16 Minuten ohne Umsteigen erreichbar**
- **Helle Räume durch großzügige Fensterflächen**
- **Attraktive Ost-West-Ausrichtung**

Eine Wohnung für alle, die Ruhe und Grün genießen möchten, ohne auf eine schnelle Verbindung ins Wiener Stadtzentrum zu verzichten: vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

? 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 359.000,-

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

Gesamte monatliche Vorschreibung:

*Die gesamte Vorschreibung pro Monat (*Betriebskosten inkl. Rücklage & USt) *beträgt derzeit **EUR 303,97 €** / Monat (laut Vorschreibung vom 01.01.2026).*

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihre Ansprechpartnerin:

Violeta Nikolov

? Mobil.: +43 681 84361917

? E-Mail: v.nikolov@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 <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap