# Wohntraum in 1180: Sonniger Südbalkon | 3 Zimmer | Herrlicher Ausblick I Absolute Ruhelage




**Objektnummer: 6123**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1180 Wien,Währing |
| **Baujahr:** | 1960 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 70,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 72,50 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 122,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,76 |
| **Kaufpreis:** | 449.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 159,35 € |
| **USt.:** | 15,94 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lena Klempirz**

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














AEG
WOLKE7
IMMOBILIEN


WOLKE7

# Objektbeschreibung

## Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Südloggia, hochwertigen Holzdetails und Grünblick in 1180 Wien

In einer der attraktivsten Wohnlagen des 18. Wiener Gemeindebezirks, nahe der Grenze zu Döbling, erwartet Sie eine außergewöhnlich charmante 3-Zimmer-Wohnung, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung, handwerklich anspruchsvolle Ausstattungsdetails und ein besonders angenehmes Wohngefühl begeistert.

Auf ca. 70 m² Wohnfläche verbindet diese gepflegte Eigentumswohnung klassische Eleganz mit zeitloser Wohnqualität. Ein besonderes Highlight ist der ca. 5 m² große, sonnige Südbalkon, der einen herrlichen Blick ins Grüne eröffnet und zum Entspannen im Freien einlädt. Die absolute Ruhelage, die vielseitige Nutzbarkeit der drei Zimmer sowie der individuelle Charakter machen diese Wohnung zu einem besonderen Zuhause in einer der attraktivsten Wohngegenden Währings.

### Highlights auf einem Blick

#### Wohnung & Eckdaten

- Ca. **70 m² Wohnfläche**
- 3 vielseitig nutzbare Zimmer
- Ca. **5 m² großer, südseitiger Balkon**
- Gepflegtes Wohnhaus, Baujahr 1960
- Wohnung im 2. Stock
- **Grünblick**

#### Raumaufteilung

- Großzügiger Eingangsbereich mit hochwertiger Eichenholzvertäfelung und integriertem Stauraum
- Helles, ca. **16,8 m² großes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Südloggia**
- Ca. **16 m² großes Zimmer mit großzügiger Fensterfront**
- Ca. **19 m² großes Zimmer mit besonderer Eichenholz-Kassettendecke**
- Separate, vollständig ausgestattete Küche
- Badezimmer mit Fenster und Badewanne
- Separates WC

**Besondere Ausstattung & Wohnqualität**

- Hochwertiges **Stäbchenparkett** in sämtlichen drei Zimmern
- Eindrucksvolle **Kassettendecke** aus Eichenholz
- Stilvolle **Stuckelemente** in zwei Zimmern
- Aufwendige Eichenholzvertäfelungen im Eingangsbereich
- Maßgefertigte Einbauschränke mit großzügigem Stauraum
- Doppel- beziehungsweise mehrfachverglaste Kunststofffenster
- Gasetagenheizung

- Installierte Alarmanlage

**Südbalkon & Ausblick**

- Ca. **5 m² großer, sonniger Südbalkon**
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer
- Großzügige Verglasung für ein helles und freundliches Wohngefühl
- Schöne Kombination aus Grünblick, Fernblick und Stadtblick

**Flexible Nutzung & praktische Extras**

- Drei gut nutzbare Zimmer mit vielseitigen Einrichtungsmöglichkeiten
- Ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles
- Zusätzliches Zimmer als Homeoffice, Kinder- oder Gästezimmer nutzbar
- Fahrradabstellmöglichkeit vor dem Wohnhaus
- Pkw-Stellplätze auf der Liegenschaft können über die Hausverwaltung angefragt werden
- Wasch- und Trockenraum im Haus

**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 449.000,-**

**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

? 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 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 <2.000m

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

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap