Ruhige Hoflage trifft perfekte Anbindung – 3-Zimmer-Wohnung nahe U6 & Millennium City

Objektnummer: 6142

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1974
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Kaufpreis:	299.900,00 €
Betriebskosten:	98,49 €
Heizkosten:	102,90 €
USt.:	30,12 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Nora Ismail, B.A.

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

T +43 676 50 288 24

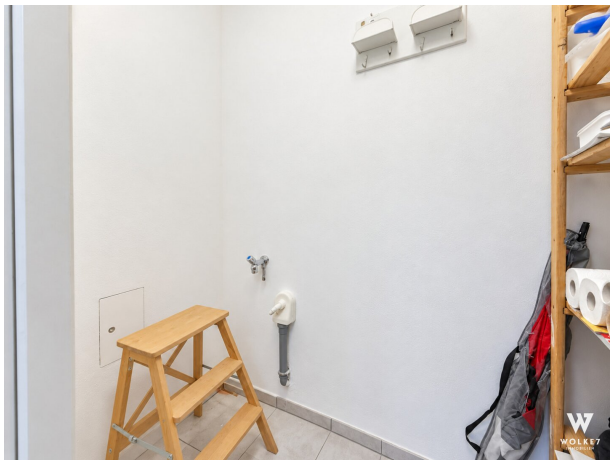
WOLKE7
IMMOBILIEN

KI-bearbeitet

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN



WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Ruhig wohnen und trotzdem mitten in der Stadt

Diese gut geschnittene **3-Zimmer-Wohnung im 20. Wiener Gemeindebezirk** verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden öffentlichen Anbindung. Auf rund **73,53 m² Wohnfläche** erwartet Sie eine **zentral begehbare Raumaufteilung**, die sich ideal für Paare, Familien oder auch für die Kombination aus Wohnen und Homeoffice eignet.Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss**, liegt durch die **erhöhte Position des Gebäudes** jedoch angenehm höher und vermittelt dadurch eher das Gefühl eines **1. Obergeschosses**. Besonders schön ist der Blick in den **ruhigen, begrünten Innenhof**.

Durchdachter Grundriss mit viel Stauraum

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich. Die separate **Einbauküche** ist bereits vorhanden und bietet eine praktische Basis für den Alltag. Auch bei den Schlafzimmern wurde auf Stauraum geachtet: Eines verfügt über **großzügige Einbauschränke**, während das zweite Schlafzimmer mit einem **begehbaren Kleiderschrank** ausgestattet ist.

Das Badezimmer verfügt über ein **Doppelwaschbecken** und bietet damit zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein praktischer **Abstellraum innerhalb der Wohnung** sowie ein eigenes **Kellerabteil** sorgen für zusätzlichen Stauraum. Eine **Sicherheitstür** bietet zudem ein Plus an Sicherheit. Die Wohnung wurde zuletzt **2020 renoviert** und bietet eine gute Basis für ein neues Zuhause. Einzelne Bereiche sind mittlerweile wieder renovierungsbedürftig und können nach den eigenen Vorstellungen modernisiert werden. Die Wohnung ist **ab sofort verfügbar**.

Highlights auf einen Blick

• ca. **74 m² Wohnfläche**

• **3 Zimmer**

• Zentral begehbare Raumaufteilung

• Ruhige **Hoflage**

• **Grüner Ausblick**

• Erdgeschoss auf erhöhtem Niveau – **wirkt wie 1. Obergeschoss**

• **Einbauküche vorhanden**

• Badezimmer mit Doppelwaschbecken

• Abstellraum mit **Waschmaschinenanschluss**

• Eigenes **Kellerabteil**

• **Sicherheitstür**

• Zuletzt **2020 renoviert**

• Teilweise renovierungsbedürftig

• Waschküche in der Wohnanlage

• Barrierearmer Zugang

Lage

Die Lage überzeugt durch die Kombination aus **ruhigem Wohnen und hervorragender Verkehrsanbindung**. Die **U6-Station Dresdner Straße** erreichen Sie in nur etwa **3 Gehminuten**. Auch die Straßenbahnlinien **2, 12 und O** sind schnell erreichbar und bieten eine ausgezeichnete Verbindung in die Innenstadt und zu weiteren wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

Der **Bahnhof Traisengasse** befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet zusätzliche S-Bahn-Verbindungen. Für Shopping und Freizeit ist die **Millennium City** in etwa **10 Gehminuten** erreichbar. Auch die Station **Handelskai** liegt nur rund **11 Gehminuten** entfernt. Trotz der zentralen Lage genießen Sie in der Wohnung einen angenehmen Rückzugsort mit **Blick ins Grüne und ruhiger Hoflage** – eine Kombination, die in Wien besonders attraktiv ist.

Kosten

Kaufpreis: € 299.900,-

Ablöse: € 20.000,-

Betriebskosten: ca. **€ 351,88 monatlich**

(inkl. Heizung, Warmwasser, Lift, Verwaltungskosten, Reparaturrücklage und USt.)

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, unterstützen wir Sie gerne bei der passenden Finanzierung. Unser Finanzierungspartner arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und vergleicht für Sie verschiedene Angebote, um die passende Finanzierungslösung zu finden – **unverbindlich und ohne zusätzliche Kosten für Sie**.

Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilienangebote **bis zu 48 Stunden vor der offiziellen Veröffentlichung** – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden. Jetzt Suchprofil anlegen und keinen Vorteil mehr verpassen.

Exposé & weitere Unterlagen

Gerne sende ich Ihnen das vollständige Exposé inklusive **Grundriss, Energieausweis und weiterer Unterlagen** per E-Mail zu. Die Wohnung ist **ab sofort verfügbar** und kann nach Vereinbarung besichtigt werden.

Ihre Ansprechpartnerin

Nora Ismail, B.A.

? **Mobil:** +43 676 502 88 24

? **E-Mail:** n.ismail@w7.immo

Ich freue mich darauf, Ihnen diese Wohnung persönlich zu zeigen und stehe Ihnen für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Hinweis: Sämtliche Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen der Eigentümer und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Einige Fotos können digital optimiert oder mittels künstlicher Intelligenz bearbeitet worden sein und dienen ausschließlich der Veranschaulichung.

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

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

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap