Helle 3-Zimmer-Wohnung in absoluter Ruhelage mit traumhaftem Grünblick in 1230 Wien | Sehr gepflegter Gemeinschatsgarten



Objektnummer: 6140

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 92,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,14
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	128,86 €
USt.:	12,89 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Silagi

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






SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
PATRICK TIBERIUS SILAGI
+43 699 134 34 730
p.silagi@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN








WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung vereint großzügiges Wohnen mit einer außergewöhnlich ruhigen Lage. Auf rund **70 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein durchdachter Grundriss, helle Räume und ein wunderschöner Blick ins Grüne – ideal für Paare, kleine Familien oder Eigennutzer, die Wert auf Ruhe und Lebensqualität legen.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt das angenehme Wohngefühl. Das großzügige Wohnzimmer bietet viel Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich und wird dank der südlichen Ausrichtung den ganzen Tag über mit natürlichem Licht durchflutet. Der freie Blick auf den gepflegten Garten und den alten Baumbestand schafft eine besonders entspannte Atmosphäre.

Die separate Einbauküche präsentiert sich modern und funktional und bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum. Zwei weitere Zimmer eignen sich hervorragend als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Das Badezimmer ist gepflegt und mit einer Badewanne ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Kellerabteil.

Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss ohne Lift**. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden, Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung sowie eine Gas-Etagenheizung sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Besonders hervorzuheben ist die **absolute Ruhelage** sowie der idyllische **Grünblick**, der von nahezu allen Wohnräumen genossen werden kann.

Auch die Lage überzeugt auf ganzer Linie: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Schulen und Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Bus, Straßenbahn und Bahnhof sind bequem erreichbar und gewährleisten eine ausgezeichnete Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz. Gleichzeitig genießen Sie hier eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre mit viel Natur direkt vor der Haustüre.

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 70 m² Wohnfläche
- 3 helle Zimmer
- Großzügiger Wohnbereich

- Moderne Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Südliche Ausrichtung
- Absoluter Grünblick
- Absolute Ruhelage
- Gepflegter Zustand (Sanierung 2021)
- Kellerabteil
- Sofort beziehbar
- Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Diese Wohnung bietet die perfekte Kombination aus Ruhe, Helligkeit und hervorragender Infrastruktur – ein Zuhause zum Wohlfühlen oder eine nachhaltige Investition in einer gefragten Wohnlage des 23. Wiener Gemeindebezirks.

? 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.**

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:

PATRICK TIBERIUS SILAGI

? Mobil.: +43 699 134 34 730

? E-Mail: p.silagi@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 <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <4.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap