Stilvoller 3-Zimmer-Altbau mit Klimaanlage | 2. Liftstock | nahe U1 Troststraße

Objektnummer: 6137

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1898
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	83,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	225,17 €
USt.:	26,34 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Daniel Augustinovic, BSc

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

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
KI-bearbeitet

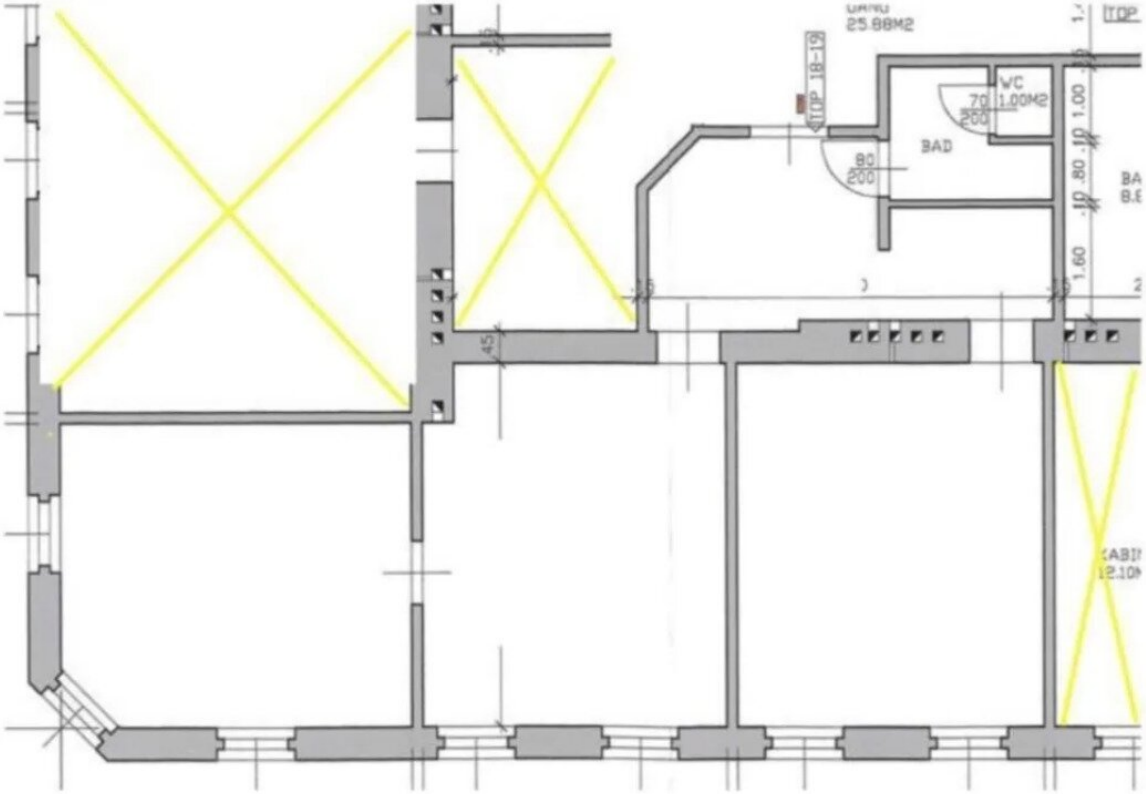
SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
DI Daniel Augustinovic BSc
+43 660 3153866
da@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN
WOLKE7

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet

WOLKE7

WOLKE7
IMMOBILIEN


25.88M2
TOP 18-19
WC
1.00M2
70
200
BAD
80
200
TOP
1.00
.10
.80
.10
1.60
45

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **renovierte 3-Zimmer-Eckwohnung mit ca. 82,38 m² Wohnfläche** in einem gepflegten Altbau in der Leibnizgasse im 10. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung befindet sich im **2. Liftstock** und überzeugt durch ihre Raumaufteilung, viel Tageslicht und eine umfangreiche Ausstattung.

Die drei großzügigen Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Durch die **Ecklage und Süd-Ausrichtung** entsteht eine angenehme natürliche Belichtung. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt eine **Klimaanlage**.

Die Wohnung verfügt über eine **moderne Einbauküche**, ein Badezimmer mit **begehbarer Dusche** sowie einen praktischen großen Abstellraum. Beheizt wird die Wohnung mittels Gasetagenheizung.

Ein besonderer Vorteil: Die Wohnung kann auf Wunsch **vollständig möbliert** übernommen werden. Zahlreiche Einrichtungsgegenstände und Elektrogeräte sind bereits im Kaufpreis enthalten – ideal für alle, die ohne großen zusätzlichen Aufwand einziehen möchten.

Auch die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur: Die **U1-Station Troststraße ist fußläufig erreichbar**. Ein Supermarkt befindet sich direkt gegenüber, weitere Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Restaurants und Cafés liegen ebenfalls in fußläufiger Umgebung.

Key Facts

- ca. **82,38 m² Wohnfläche**
- **3 großzügige Zimmer**
- **Eckwohnung**
- **2. Liftstock**
- **Klimaanlage**
- **Süd-Ausrichtung**

- moderne **Einbauküche**
- renoviertes Badezimmer mit **begehbarer Dusche**
- großer **Abstellraum**
- **Gastherme vor ca. 6 Jahren erneuert**
- optional Übernahme der Möblierung möglich, im Kaufpreis enthalten
- **sofort bezugsbereit**
- sehr gute Nahversorgung und Infrastruktur

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Sie!

? 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 299.000,- Verhandlungsbasis

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:

Herr DI Daniel Augustinovic, BSc.

? Mobil.: +43 660 / 3153866

? E-Mail: da@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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap