

**Altbaucharme: 3-Zimmer-Wohnung mit Potential | ca. 75
m² | Ruhige Lage | Top-Infrastruktur**



Objektnummer: 6165

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lena Klempirz

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

T +43 676 4139389

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Altbaucharme: 3-Zimmer-Wohnung mit Potential – GEPFLEGTE 3-ZIMMER-WOHNUNG IN ATTRAKTIVER LAGE DES 15. BEZIRKS

Diese gepflegte 3-Zimmer-Altbauwohnung überzeugt durch ihren klassischen Wiener Charme, ihre durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige, maßgefertigte Innenausstattung. Ein attraktives Zuhause für alle, die den besonderen Charakter eines Altbaus schätzen und gleichzeitig Wert auf eine zentrale, gut angebundene Wohnlage legen.

Key Points:

- Ca. 75 m² Wohnfläche
- 3 helle, gut geschnittene Zimmer
- Klassischer Wiener Altbaucharakter
- Südseitige Ausrichtung
- Hochwertige, maßgefertigte Tischlermöbel
- Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- Parkett- und Fliesenböden
- Gasetagenheizung mit Therme aus 2025
- Umfassend saniertes Wohnhaus
- Ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur
- Die Betriebskosten belaufen sich auf ca. 260,- EUR (die genauen Unterlagen werden noch nachgereicht)

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines sanierten Altbauhauses und überzeugt durch ihre hellen, gut geschnittenen Räumlichkeiten, eine gepflegte Ausstattung und den unverwechselbaren Charme eines klassischen Wiener Altbaus. Die südseitige Ausrichtung

sorgt für angenehme Lichtverhältnisse und unterstreicht die freundliche Wohnatmosphäre.

Die durchdachte Raumaufteilung eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl für Paare als auch für Familien oder Singles. Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche, ein Badezimmer mit Badewanne sowie eine Gasetagenheizung mit einer erst rund ein Jahr alten Therme. Die vorhandene Möblierung ermöglicht einen unkomplizierten Einzug.

Dank ihres gepflegten Zustands und der sofortigen Verfügbarkeit bietet diese Immobilie eine attraktive Gelegenheit, klassischen Wiener Altbaucharakter mit individuellem Wohnkomfort zu verbinden.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Seitengasse im charmanten Stadtteil Sechshaus und verbindet urbanes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und die beliebte Reindorfgrasse befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Der nahegelegene Wienfluss-Radweg, der Auer-Welsbach-Park und der Schlosspark Schönbrunn bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Dank der fußläufig erreichbaren U-Bahn-Linien U4 und U6 sowie mehrerer Busverbindungen ist eine ausgezeichnete Anbindung an die Wiener Innenstadt und das öffentliche Verkehrsnetz gegeben.

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 299.000,- + 20.000 Investablöse

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](tel:+436764139389)

? 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 Exposé 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) - <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 <1.500m

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 <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap