+++INNENSTADTNÄHE+++ Modernisierte 3-Zimmer Wohnung | ca. 74,87 m2 | Balkon | Kellerabteil | Fahrradraum | Nähe Hauptbahnhof und künftige U2-Station



Objektnummer: 6225

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1972
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,87 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 64,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,57
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	152,06 €
USt.:	22,28 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Simon Schmidt

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


WOLKE7
IMMOBILIEN


KI-bearbeitet
WOLKE7
IMMOBILIEN


SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Mag. (FH) Simon Schmidt
+43 660 199 34 43
s.schmidt@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN
WOLKE7
IMMOBILIEN




KI-bearbeitet









Objektbeschreibung

Diese ca. **74,87 m² große Wohnung im 1. Liftstock** bietet eine attraktive Kombination aus großzügiger Raumaufteilung, innerstädtischer Lage und der Möglichkeit, die letzten Details ganz nach den eigenen Vorstellungen fertigzustellen. Die Wohnung wurde **2025 umfangreich überarbeitet**: Die Stromleitungen wurden erneuert, ein neuer Zählerkasten installiert, die Wände neu verputzt sowie Decken und Wände frisch ausgemalt. Das Badezimmer wurde bereits ca. **2020 modernisiert** und verfügt unter anderem über einen neuen Handtuchradiator.

Aufteilung der Wohnung:

- Vorraum mit ca. 9,36 m2

- Zimmer 1 mit ca. 13,73 m2

- Zimmer 2 mit ca. 15,87 m2

- Abstellraum mit ca. 1,32 m2

- Badezimmer mit ca. 2,89 m2

- WC mit ca. 1,06 m2

- Küche mit ca. 13,10 m2

- Wohnzimmer mit ca. 17,56 m2

Besonders angenehm ist die Aufteilung der Wohnung: **Zwei vielseitig nutzbare Zimmer** – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice – sind ruhig zum Innenhof und **nach Süden** ausgerichtet. Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum **ca. 4,31 m² großen Balkon**, der in Richtung einer Seitenstraße orientiert ist. Sämtliche Fenster verfügen über **außenliegenden Sonnenschutz**; die Fenster selbst wurden laut derzeitiger Information im Jahr **2001 erneuert**.

Die Küche ist derzeit bewusst **nicht eingebaut** und bietet den zukünftigen Eigentümern damit die Möglichkeit, eine Küche ganz nach persönlichem Geschmack und individuellen Anforderungen zu planen. Auch bei den Böden besteht noch Gestaltungsspielraum: Aktuell sind noch keine neuen Bodenbeläge verlegt, deren weitere Ausführung kann **nach Vereinbarung** erfolgen.

Zur Wohnung gehört außerdem ein ca. **4 m² großes Kellerabteil**. Ein Fahrradraum sowie ein

Lift sind im Haus vorhanden, eine **Sicherheitseingangstüre** ergänzt die Ausstattung.

In der Monatsvorschreibung von gesamt 500,00 EUR sind bereits **Warmwasser- und Heizkosten inkludiert!**

Durch die Lage in einem **Wiener Innenstadtbezirk** verbindet die Wohnung urbanes Wohnen mit kurzen Wegen und einer ausgezeichneten städtischen Infrastruktur. Gleichzeitig sorgen die hofseitig gelegenen Räume für einen angenehmen Rückzugsbereich innerhalb der Stadt.

Ausstattung & Highlights

ca. 74,87 m² Wohnfläche · 3 Zimmer · ca. 4,31 m² Balkon · ca. 4 m² Kellerabteil · 1. Liftstock · zwei südseitige, hofseitige Zimmer · großzügiges Wohnzimmer mit Balkonzugang · außenliegender Sonnenschutz · Fenster ca. 2001 erneuert · Badezimmer ca. 2020 modernisiert · Handtuchradiator · neue Stromleitungen 2025 · neuer Zählerkasten · neu verputzte und ausgemalte Wände und Decken · freie Küchengestaltung · Bodenbeläge nach Vereinbarung · Sicherheitstüre · Fahrradraum · Lift

? 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 439.000,- 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:

Mag. (FH) Simon Schmidt

? Mobil.: + 43 660 199 34 43

? E-Mail: s.schmidt@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 des Eigentümers 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 mit übernommen werden können, ist reine 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 <1.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap