Hier entscheiden Sie, wie Sie wohnen! 3-Zimmer-Wohnung mit flexiblem Grundriss | Nähe S45, S50 & U3



Objektnummer: 6259

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 98,13 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	134,31 €
USt.:	13,43 €

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


WOLKE7
IMMOBILIEN


KI-bearbeitet


SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Nora Ismail, B.A.
+43 676 502 88 24
n.ismail@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN










KI-bearbeitet







Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Möglichkeiten – gestalten Sie nach Ihren Vorstellungen!

Sie suchen eine Wohnung in gut angebundener Lage, die Ihnen gleichzeitig Raum für eigene Ideen lässt? Diese ca. **66,25 m² große 3-Zimmer-Wohnung** bietet eine interessante Grundlage, um sich ein Zuhause ganz nach dem persönlichen Geschmack zu schaffen.

Ein wichtiger Vorteil: Die **gesamte Elektrik wurde 2026 erneuert**, die Wände frisch verputzt und weiß ausgemalt. Auch der Abwasseranschluss sowie der Starkstromanschluss im Bereich der möglichen Wohnküche wurden bereits erneuert bzw. neu verlegt. Damit sind wichtige Arbeiten bereits erledigt.

Bei der weiteren Gestaltung haben Sie noch freie Hand: Böden, Badezimmer und WC können nach eigenen Vorstellungen erneuert und gestaltet werden.

Ein Grundriss, zwei Wohnkonzepte – Sie entscheiden!

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer und bietet durch ihre flexible Raumaufteilung verschiedene Möglichkeiten, den Wohnbereich ganz nach den eigenen Bedürfnissen zu gestalten.

Besonders interessant ist die Möglichkeit, zwischen zwei unterschiedlichen Wohnkonzepten zu wählen: Wer eine klassische Raumaufteilung bevorzugt, kann die Küche weiterhin in einem separaten Zimmer unterbringen. Alternativ lässt sich im bisherigen Wohnzimmer eine großzügige Wohnküche gestalten, die Kochen, Essen und Wohnen miteinander verbindet.

Die entsprechenden Küchenanschlüsse sind bereits in zwei Zimmern vorhanden. Besonders praktisch: Der Abwasseranschluss in der vorgesehenen Wohnküche wurde bereits erneuert und auch der Starkstromanschluss wurde dort neu verlegt. Damit stehen Ihnen beide Varianten offen – ob separate Küche oder großzügige Wohnküche, Sie entscheiden ganz nach Ihrem persönlichen Wohnbedarf.

Ein zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet praktischen Stauraum.

Ausstattung & Highlights

• ca. **66,25 m² Wohnfläche**

• 3 Zimmer

• Flexible Raumaufteilung mit verschiedenen Gestaltungsmöglichkeiten

• Separate Küche oder großzügige Wohnküche möglich

• Elektrik 2026 erneuert

• Abwasseranschluss im Bereich der möglichen Wohnküche erneuert

• Starkstromanschluss in der Wohnküche neu verlegt

• Wände frisch verputzt und weiß ausgemalt

• Küchenanschlüsse in zwei Zimmern vorhanden

• Individuelles Gestaltungspotenzial bei Böden, Badezimmer und WC

• Praktischer Abstellraum

• Eigenes Kellerabteil mit ca. 2 m²

• Gemeinschaftsgarten

• Waschküche in der Wohnanlage

• Fahrradabstellplatz

Lage & Infrastruktur

Die Lage überzeugt durch eine gute öffentliche Anbindung und kurze Wege zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Straßenbahn und Bus befinden sich praktisch vor der Haustüre. Auch S-Bahn und U-Bahn sind schnell erreichbar.

Damit profitieren Sie von einer unkomplizierten Verbindung in verschiedene Teile Wiens und einer guten Erreichbarkeit im Alltag.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

• Straßenbahnlinie 49 – ca. 2 Gehminuten

• Buslinien 51A und 51B – ca. 2 Gehminuten

• S-Bahn-Station Breitensee (S45) – ca. 6 Gehminuten

• Hanusch-Krankenhaus – ca. 9 Gehminuten

• U3-Station Hütteldorf – ca. 12 Gehminuten

• Straßenbahnlinie 10 – ca. 12 Gehminuten

• S-Bahn-Station Penzing (S45/S50) – ca. 13 Gehminuten

Kosten

Kaufpreis: € 259.000,-

Betriebskosten: ca. € 210,83 monatlich

(inkl. USt. und Instandhaltungsfonds)

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

Finanzierungsservice – wir unterstützen Sie gerne!

Sie möchten Ihre neue Immobilie finanzieren? Gerne unterstützen wir Sie dabei und stellen auf Wunsch den Kontakt zu unseren Finanzierungspartnern her. Gemeinsam können verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten geprüft und passende Angebote verglichen werden.

Noch nicht das Richtige gefunden?

Mit unserem kostenlosen Suchagenten informieren wir Sie gerne über neue Immobilienangebote, die zu Ihren persönlichen Vorstellungen und Suchkriterien passen. So erfahren Sie von passenden Angeboten und verpassen keine interessante Gelegenheit.

Exposé & weitere Unterlagen

Gerne übermittle ich Ihnen das ausführliche Exposé inklusive Grundriss und weiteren verfügbaren Unterlagen.

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartnerin

Nora Ismail, B.A.

? Mobil: +43 676 502 88 24

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

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese Wohnung persönlich zeigen zu dürfen!

Hinweis: Alle Angaben basieren auf den Informationen der Eigentümerseite. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Die dargestellten Fotos können teilweise mittels KI optimiert worden sein. Einrichtungsgegenstände und Dekorationen dienen teilweise der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des Angebots.

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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

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

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

Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap