Lichtdurchflutete 3-Zimmer Wohnung mit wunderschönem Grünblick I Sonniger Süd-West Balkon



Objektnummer: 6274

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,50 m²
Nutzfläche:	79,69 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 53,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,88
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	182,82 €
USt.:	20,41 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



René Ecker, Bakk. Phil.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG





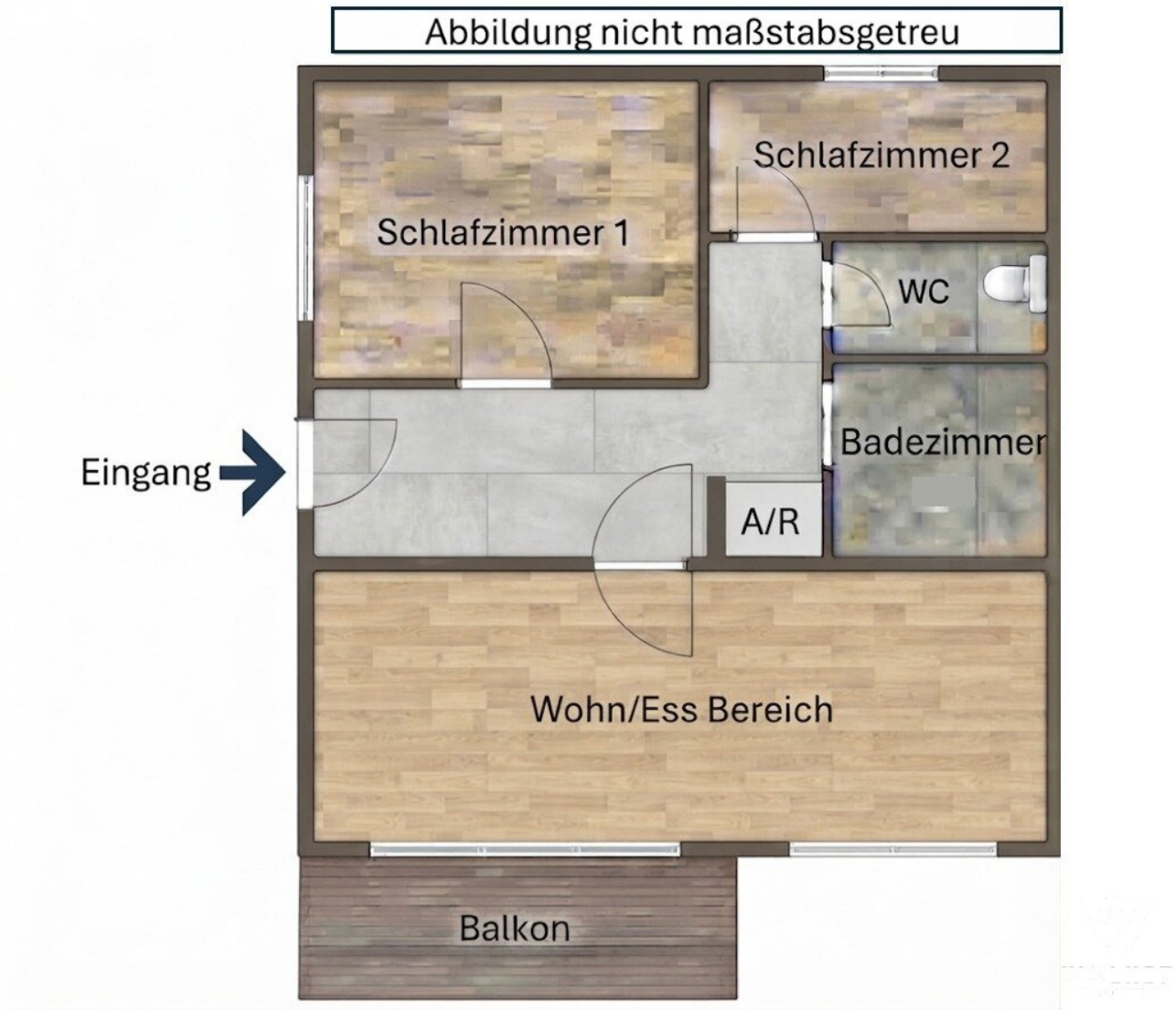



SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Rene Ecker, Bakk. Phil.
+43 676 56 133 06
r.ecker@w7.immo
WOLKE7 IMMOBILIEN
WOLKE7 IMMOBILIEN






WOLKE7
IMMOBILIEN


Abbildung nicht maßstabsgetreu
Schlafzimmer 1
Schlafzimmer 2
WC
Badezimmer
Eingang
A/R
Wohn/Ess Bereich
Balkon

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser **lichtdurchfluteten 3-Zimmer-Eigentumswohnung** am begehrten **Schafberg** im 17. Wiener Gemeindebezirk! Die **ca. 76,5 m² große Wohnung** + **ca. 3,19 m2 Loggia** besticht durch ihre **Süd-Ausrichtung und** einen großzügigen **Balkon mit ca. 3,19 m²** ins Grüne sowie eine durchdachte, vollständig optimierte Raumaufteilung. Das Haus wurde ca. 1965 erbaut und im Jahr 2003 **voll grundsaniert** – der Zustand des Gebäudes ist entsprechend gepflegt und zeitgemäß.

Die Wohnung wurde zuletzt **hochwertig modernisiert** und präsentiert sich in absolut **bezugsfertigem Zustand**. Zu den wichtigsten Neuerungen zählen das **frisch renovierte Badezimmer**, ein **neuer Boiler, Außenjalousien** an allen Fenstern sowie eine neue **Sicherheitstür** von Citydoors, die für hohen Einbruchschutz und spürbare Schalldämmung zur Stiege sorgt.

Die **Raumaufteilung** umfasst einen lichtdurchfluteten **Wohn-Essbereich** mit voll ausgestatteter **Einbauküche**, ein ruhiges **Schlafzimmer**, ein **Arbeitszimmer**, ein **stilvolles Badezimmer**, ein **separates WC,** ein **Abstellraum** sowie ein **eigenes Kellerabteil**.

Ein **Fahrradraum** im Haus rundet das Angebot ab.

Die **Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet: Direkt ab **Dornbach** erreichen Sie mit der **Straßenbahn 43** bequem die Alser Straße (U6) und das Schottentor (U2), die Linien **2** und **10** erschließen weitere Stadtteile. Die **S-Bahn S45** (Wien Hernals) ist in wenigen Minuten erreichbar. Als besonderes Zukunfts-Highlight befindet sich die neue **U-Bahn-Linie U5** im Ausbau und wird künftig bis zum **Elterleinplatz/Hernals** verlängert – ein enormer Mehrwert für diese Lage.

Highlights

– ca. 76,5 m² Wohnfläche, ca. 3.19 m² Loggia und ca. 3,19 m² Süd-West Balkon

– Baujahr 1965, 2. Stock, Vollsanierung 2003

– frisch renoviertes Badezimmer

– Außenjalousien an allen Fenstern

– Beste Öffi-Anbindung & künftige U5-Station in der Nähe

? 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 459.000.-

Provision bei Kauf: 3% + 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:

René Ecker, Bakk. Phil.

Mobil.: +43676 56 133 06

E-Mail: r.ecker@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 <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap