Wohnen in charmanter Lage und unmittelbarer U1-Nähe | zentral begehbare 3-Zimmer-Wohnung mit Lift | inkl. Garagenplatz



Wohnzimmer mit Essbereich

Objektnummer: 6282

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,16 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 56,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	215,10 €
USt.:	21,67 €

Provisionsangabe:

16.524,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Arthur Grewal

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG














Miele





Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt an einem **ruhigen Platz mit wenig Autoverkehr**. Auf der Terrasse lässt sich der Tag entspannt beginnen. Für den Alltag bleiben die Wege kurz: **Geschäfte für den täglichen Bedarf, U1 und Straßenbahn** erreichen Sie in rund ein bis zwei Gehminuten.

Die **zentral begehbare Dreizimmerwohnung mit ca. 94 m² Wohnfläche** liegt im **1. Stock mit Lift** eines gepflegten Neubaus aus dem Jahr 1999. Mittelpunkt der Wohnung ist die **Wohnküche**, die Wohnzimmer, Essbereich und Küche in einem Raum vereint. Die **Terrasse mit ca. 7,41 m²** bietet Platz für eine kleine Sitzecke im Freien.

Die beiden weiteren Zimmer sind separat vom Vorraum aus begehbar. **Kleine Familien** können sie als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer nutzen. **Paare, die von zu Hause arbeiten**, können das dritte Zimmer als eigenes Büro einrichten und nach Feierabend einfach die Tür zum Arbeitsplatz schließen.

Der **Garagenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten**. Damit haben Sie bei der Heimkehr einen festen Stellplatz und sparen sich die Parkplatzsuche – besonders praktisch mit Kindern oder dem Wocheneinkauf. Für Fahrräder steht ein Abstellraum im Haus zur Verfügung.

Die Wohnung wird **teilmöbliert verkauft und ist ab sofort bezugsfrei**.

Warmwasser und Heizung werden monatlich mit den Betriebskosten abgerechnet. Diese sind für das Jahr 2026 mit **€ 59,97.- inkl. Ust. für Warmwasser** und **€ 143,38.- inkl. Ust. für die Heizkosten** vorgeschrieben.

Das Wichtigste auf einen Blick

- Wohnen an einem **sehr ruhigen Vorplatz**
- **U1 Kagraner Platz | nur ca. 250m**
- **Zentral begehbare 3-Zimmer Wohnung**
- **Inkl. ca, 7,41 m² Terrasse**
- **Lift** vorhanden

- **Inkl. Garagenparkplatz**

- Wird **teilmöbliert verkauft**

? **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 459.800,- + Garagenplatz EUR 40.000,– (obligatorisch)

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Ein Exposé inklusive aller relevanten Dokumente sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Arthur Grewal

? Mobil.: +43 660 5440484

? E-Mail: a.grewal@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 <2.500m
Krankenhaus <3.500m

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

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

Sonstige

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap