Altbaujuwel mit prachtvollem Stuck – inklusive Fußbodenheizung | Wiedner Hauptstraße | Nähe zukünftiger U2-Reinprechtsdorfer Straße I Lift



Objektnummer: 6291

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1896
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,05 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 97,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	419.000,00 €
Betriebskosten:	182,43 €
USt.:	21,68 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bennet Varughese

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


Original
WOLKE7
IMMOBILIEN




SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Bennet Varughese
+43 664 3837 374
b.varughese@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN
































WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese charmante **Altbauwohnung** vereint **klassischen Wiener Stil** mit **modernem Wohnkomfort**. **Großzügige Raumhöhen**, liebevoll erhaltener **Stuck** und **große Fenster** schaffen eine helle, elegante Atmosphäre, während durchdachte Modernisierungen zeitgemäßes Wohnen auf höchstem Niveau ermöglichen.

Key Facts

- **Wohnfläche ca. 86,05 m²**
- **3 Zimmer**
- **Aufteilung: 2 Schlafzimmer (inklusive Zwischenebene in einem Schlafzimmer) + 1 Wohnzimmer + separate Küche + Speis/Abstellraum + Bad mit WC und Dusche + großzügiges Vorzimmer**
- **Große Fensterflächen für viel Tageslicht**
- **Wunderschönes Altbauhaus**
- **Stilvoller Stuck an den Decken**
- **Fußbodenheizung**
- **Wohnung im Jahr 2000 umfassend generalsaniert**
- **Eingezogene Zwischenebene im Schlafzimmer (ideal als zusätzlicher Schlafbereich)**
- **Lift vorhanden**

- **Kellerabteil inkludiert**

- **Fahrradabstellbereich im Haus**

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung überzeugt durch ihre ausgezeichnete Lage mit perfekter Nahversorgung und idealer Anbindung:

Einkaufsmöglichkeiten:

- **Billa**: ca. 1 Gehminute

- **Hofer**: ca. 4 Gehminuten

- **Eurospar**: ca. 3 Gehminuten

- **Öffentliche Verkehrsanbindung**:

- **Straßenbahnlinien 1** & **62** (Richtung Stefan-Fadinger-Platz / Oper / Karlsplatz / Lainz / Wolkersbergenstraße): ca. 1 Gehminute

- **Badner Bahn** (Richtung Oper / Baden Josefplatz): ca. 1 Gehminute

- **Weitere Infrastruktur**:

- **Parkhaus Klieberpark**: ca. 2 Gehminuten

- **Raiffeisen Stadtbank**: ca. 3 Gehminuten

- **Postfiliale 1050**: ca. 5 Gehminuten

- **E-Ladestation für Autos**: ca. 2 Gehminuten
- **Gastronomie** (u. a. Smash Burger und vieles mehr): wenife Gehminuten entfernt
- **Bildung & Betreuung**:
- **Kindergarten** St. Florian: ca. 3 Gehminuten
- **Kindergruppe** Kleiner Stern: ca. 2 Gehminuten
- **Rainergymnasium**: ca. 4 Gehminuten
- **HTL Spengergasse**: ca. 6 Gehminuten
- **Mittel- und Volksschule Gasergasse**: ca. 6 Gehminuten

Gesundheit:

- **Franziskus Spital Margareten** ca. 5 Gehminuten entfernt

? 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: € 419.000

Betriebskosten: ca. € 361,60 (inkl. Reparaturrücklage und USt.)

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:

Bennet Varughese

? Mobil.: +43 664 3837 374

? E-Mail: b.varughese@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 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 <500m
Universität <500m
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 <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap