

**Exklusive 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung in ruhiger
Innenhoflage im beliebten 7. Bezirk von Wien!**



Objektnummer: 3973

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1901
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	F 202,66 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,69
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	278,35 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

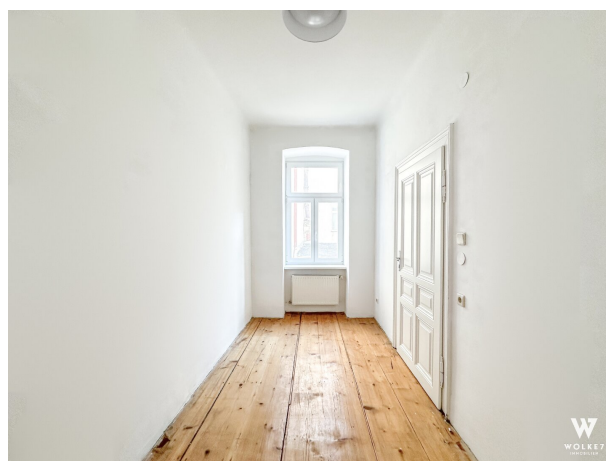
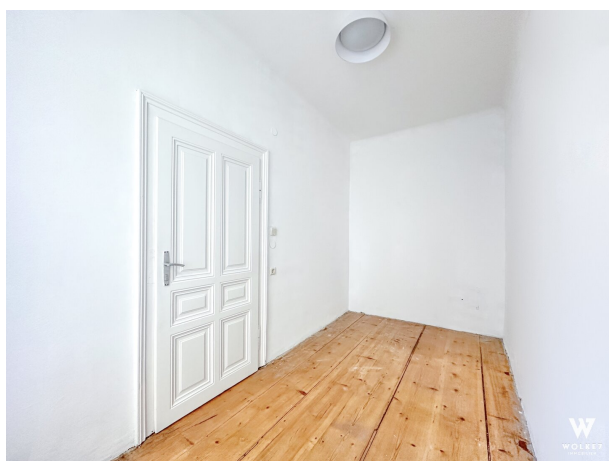
Ihr Ansprechpartner

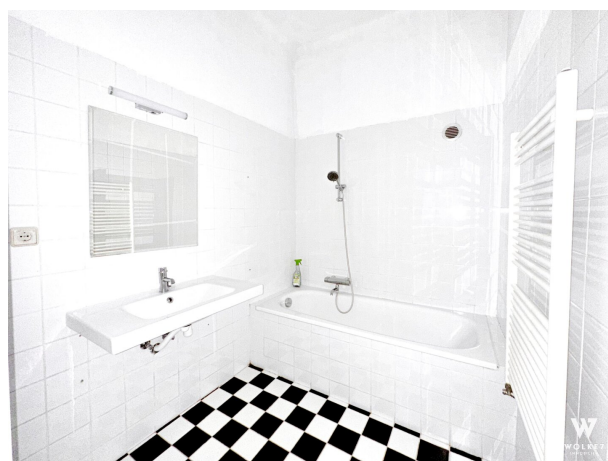


Daria Savarinska

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien









Objektbeschreibung

Exklusive 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung in ruhiger Innenhoflage im beliebten 7. Bezirk von Wien (Hochparterre + 1. Stock (Maisonette))

Diese charmante Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 70 m² vereint durchdachte Raumaufteilung, hohe Wohnqualität und eine ausgezeichnete Lage im Herzen des 7. Bezirks. Die Wohnung liegt in einem renovierten Altbau aus der Gründerzeit und bietet dank der Ausrichtung in den Innenhof absolute Ruhe – ideal für anspruchsvolle Stadtliebhaber, Familien oder Investoren.

Die Maisonette erstreckt sich über zwei Etagen (Hochparterre und 1. Stock) und ist ab sofort verfügbar. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen Vorraum, von dem aus ein modernes Duschbad mit WC und Waschmaschinenanschluss erreichbar ist. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit offener Kochnische bietet eine behagliche Atmosphäre. Die moderne Stahlwendeltreppe führt ins obere Stockwerk, wo sich das großzügige Wohnzimmer, das Badezimmer mit Badewanne und das gemütliche Schlafzimmer befinden. Ein zusätzliches Arbeitszimmer mit Einbauschränk sorgt für optimalen Stauraum.

Die Wohnung ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet und verfügt über moderne Sicherheits-Eingangstüren sowie neue Fenster (2020 erneuert). Ein trockenes Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden.

Ausstattung:

- 4 Zimmer auf 2 Etagen
- Wohnfläche: ca. 70 m²
- Hochwertiger Parkettboden
- Kochnische mit Herd, Backofen und Mini-Geschirrspüler
- Bad mit Badewanne & separates WC mit Dusche
- Abstellraum
- Sicherheits-Eingangstüren & neue Fenster (2020 erneuert)
- Kellerabteil vorhanden
- Gasheizung

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Lage auf der Neustiftgasse, in unmittelbarer Nähe zur Zieglergasse. Die ausgezeichnete Infrastruktur bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie eine perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- **Buslinie 48A** direkt vor der Haustür
- **Straßenbahnlinien 5, 46 & 49 sowie Buslinie 13A** fußläufig erreichbar
- **U6 Burggasse & Volkstheater (U3, U2)** nur wenige Minuten entfernt

Kosten:

- **Kaufpreis: € 399.000,-**
- **Monatliche Betriebskosten (inkl. USt.): € 278,35**
- **Darlehen über ca. € 35.000,- muss übernommen werden (monatliche Tilgung: € 330,- möglich)**

Finanzierungsservice:

Unser Finanzierungsservice unterstützt Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Immobilie – unverbindlich und ohne zusätzliche Kosten. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen!

Besichtigung und weitere Details:

Für ein ausführliches Exposé mit Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen senden Sie uns bitte eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Traumwohnung zu zeigen!

Ihre Ansprechpartnerin:

Daria Savarinska

Mobil: [+43 676 5354 889](tel:+436765354889)

E-Mail: d.savarinska@w7.immo

Bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeitet werden können.

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) - <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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap