

**U3 Zieglergasse: Traumhafte Wohnung mit  
Panoramablick, perfektem Grundriss & Top-Lage in 1060 |  
klimatisiert**



**Objektnummer: 4057**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien, Mariahilf
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 90,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,48
<b>Kaufpreis:</b>	749.950,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,32 €
<b>USt.:</b>	15,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Radetzky, MA**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18











## Objektbeschreibung

### Lichtdurchflutete Neubauwohnung mit Panoramablick & Traum-Balkon - zwei Aussenflächen:

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung in der Schmalzhofgasse vereint modernen Wohnkomfort mit außergewöhnlicher Helligkeit und einem atemberaubenden Ausblick. Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> (gesamt ca. 114 m<sup>2</sup> Nutzfläche) bietet sie großzügige Räume, eine durchdachte Raumaufteilung und ein einzigartiges Wohngefühl.

**Ein Highlight dieser Wohnung ist der große, südseitige Balkon, der mit seiner Markise auch an sonnigen Tagen optimal nutzbar ist.** Zusätzlich sorgt eine westseitige Loggia für entspannte Abendstunden in der Sonne. Die dreifach verglasten Internorm-Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre.

### Komfort & Ausstattung auf höchstem Niveau

- **Klimaanlage** mit zwei Geräten – ideal zum Kühlen und Heizen
- **Infrarotheizung** & funktionsfähiger **Holzofen** für eine behagliche Wärme
- **Moderne DAN-Küche (2021)** mit hochwertigen Geräten für höchsten Kochkomfort
- **Großzügiges, trockenes Kellerabteil (ca. 5 m<sup>2</sup>)** – für zusätzlichen Stauraum
- **Gemeinschaftliche Annehmlichkeiten im Haus:** Waschküche, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Sandkiste für die kleinsten Bewohner
- **Hausbesorger & harmonische Eigentümergemeinschaft** sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre

Ein besonderes Plus: **Die Parkplätze in der Tiefgarage sind für nur 50 € monatlich anmietbar** – sie werden hausintern vergeben.

Diese exklusive Wohnung vereint modernes Wohnen, viel Platz und höchsten Komfort – ideal für all jene, die das Besondere suchen!

## **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.

**VERKAUFSPREIS: EUR 749.950**

**Betriebskosten: EUR 300,5 inkl. USt pro Monat**

**PROVISION: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.**

Für **nähere Informationen, Unterlagen oder Besichtigung** (gerne auch an Wochenenden und Feiertagen) stehe ich Ihnen unter der Rufnummer **+43 680 24 60 986** zur Verfügung.

**Ihr Ansprechpartner:**

**ALEXANDER RADEZKY, MA**

Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

E-Mail: [a.radetzky@w7.immo](mailto:a.radetzky@w7.immo)

**\*\*Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN 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 <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap