

**Luxuriöses Designer-Loft mit Privatgarten – urban &
idyllisch zugleich - ERSTBEZUG**



Objektnummer: 4072

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	21,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 119,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,05
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	162,78 €
USt.:	16,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

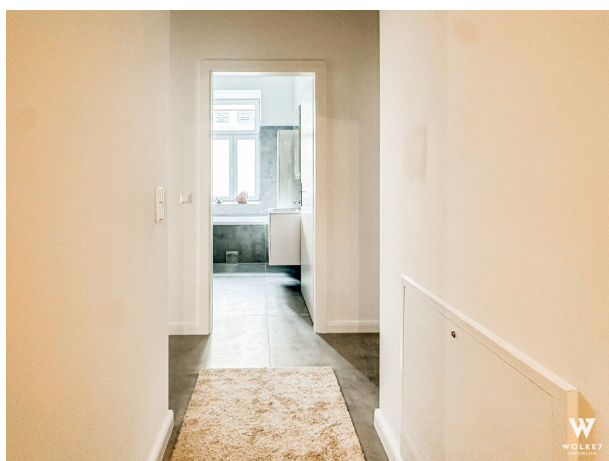
Ihr Ansprechpartner



Alexander Radetzky, MA

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







Objektbeschreibung

Exklusives Loft mit High-End-Ausstattung und Privatgarten in ruhiger, zentraler Lage

Diese **hochwertige Loft-Wohnung** überzeugt durch modernes Design, exklusive Ausstattung und bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Komfort und privatem Rückzugsort. Als **Erstbezug** präsentiert sich diese Immobilie in einem **Top-Zustand**, ideal für anspruchsvolle Eigennutzer oder Investoren.

Key-Facts auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** ca. 86 m²
- **Zimmer:** 3
- **Privatgarten:** ca. 21 m², teilweise überdacht, mit Wasseranschluss, Beleuchtung und Steckdosen
- **Wohnkonzept:** Offener Wohnraum für Küche und Essbereich mit Holznische für Festbrennstoffofen (Kaminanschluss bereits saniert)
- **Badezimmer:**
 - Regendusche und großzügige Badewanne
 - Hochwertige Sanitärkeramik von Villeroy & Boch
 - Armaturen von Grohe
 - Spiegelschrank und stilvolles Waschbecken
 - Separates Gäste-WC
- **Böden:** Edles Vollholzparkett (Eichendielen) & Feinsteinzeug-Fliesen
- **Fenster:** Hochwertige Kunststoff-Isolierfenster mit **3-fach Verglasung & Schallschutz**

- **Heizung:** Effiziente Fußbodenheizung mit Bosch-Brennwertgerät, **steuerbar per Handy-App**
- **Eigentümergeinschaft:** Kleine und freundliche Hausgemeinschaft
- **Parkmöglichkeiten:**
 - Tiefgaragenplätze direkt gegenüber anmietbar
 - Fahrradabstellplätze im Hof sowie gegenüber dem Gebäude

Fazit

Diese **einzigartige Loft-Wohnung** vereint **hochwertige Ausstattung, modernes Wohnen und eine Top-Lage** in Wien. Ob als stilvolles Eigenheim oder als lukrative Investition – hier finden Sie eine Immobilie, die keine Wünsche offenlässt.

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 399.000

Betriebskosten: EUR 179,06 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

****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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap