

**Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger
Ausstattung | 2024 Top-Saniert | U1 U6**



Objektnummer: 4101

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	85,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 54,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	410.000,00 €
Betriebskosten:	213,16 €
USt.:	24,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

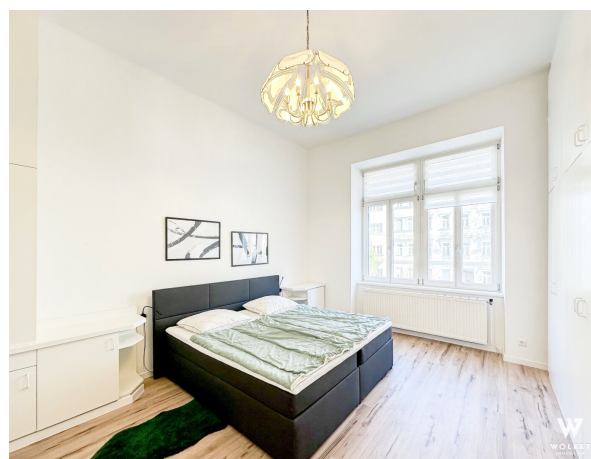
Ihr Ansprechpartner



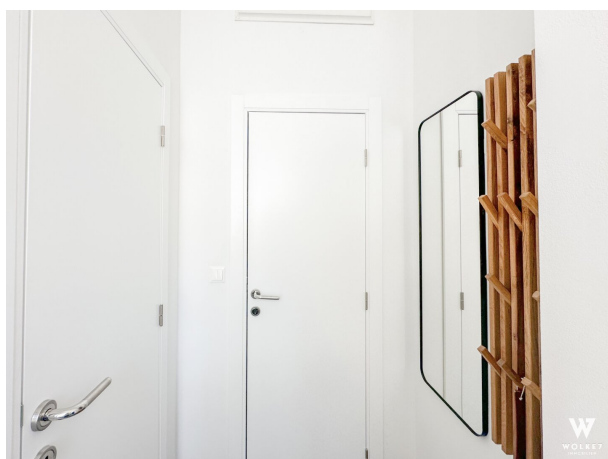
Daria Savarinska

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

T
G
V









Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung | 2024 Top-Saniert

Diese großzügige und moderne 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85 m² überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, eine hochwertige Ausstattung und eine ideale Lage im 20. Wiener Gemeindebezirk, Brigittenau. Die Wohnung bietet eine freundliche und helle Wohnatmosphäre. Die Wohnung wurde 2024 generalsaniert und verfügt über eine komplett neue, hochwertige Möblierung. Internet und Fernsehen sind bereits angeschlossen. Zudem steht ein zusätzlicher Abstellraum auf der Etage zur Verfügung. Die Wohnung verfügt über einen hochwertigen Parkett- und Fliesenboden, der für eine elegante Optik und ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Ein Personenaufzug ermöglicht einen barrierefreien Zugang, während die Doppel- bzw. Mehrfachverglasung für optimalen Lärm- und Wärmeschutz sorgt und so ein ruhiges und energieeffizientes Wohnen gewährleistet.

Key Factors:

- **Wohnfläche:** ca. 85 m²
- **Zimmer:** 3
- **Stockwerk:** 1 Etage mit Personenaufzug
- **Böden:** Hochwertiger Parkett- und Fliesenboden
- **Heizung:** Zentralheizung (Gas)
- **Keller:** Privates Kellerabteil im Untergeschoss

Top-Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen und gefragten Lage mit hervorragender Infrastruktur:

- Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schulen sind in wenigen Gehminuten erreichbar

- Die U-Bahn Vorgartenstraße (U1) ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum
- Mit der U1 erreicht man den Stephansplatz in ca. 5 Minuten
- Die Donauinsel und der Prater sind ideal für Freizeitaktivitäten und Erholung und befinden sich in direkter Nähe
- Austria Center Vienna, UNO City und Vienna DC sind in wenigen Minuten erreichbar, was die Wohnung auch für Berufstätige in diesen Bereichen besonders attraktiv macht

Kaufpreis und Kosten:

- **Monatliche Betriebskosten: ca. € 357,74**
- **Heizkosten: ?a. € 50,00**
- **Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.**

! Wichtiger Hinweis: Der Energieausweis sowie alle erforderlichen Unterlagen werden schnellstmöglich nachgereicht.

Individuelle Finanzierungsberatung: Wir bieten Ihnen eine unverbindliche und kostenlose Beratung zu möglichen Finanzierungsmodellen. Gerne unterstützen wir Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Traumwohnung!

Besichtigung und weitere Informationen:

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

Ihre Ansprechpartnerin:

Daria Savarinska

Mobil: +43 676 5354 889

E-Mail: d.savarinska@w7.immo

Hinweis: Anfragen können nur mit vollständigen Kontaktdaten bearbeitet werden.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

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 <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap