

## **Stilvolle Stadtwohnung mit Balkon – Exklusiver Wohnkomfort im Herzen von Wien | Nähe U3 Johnstraße**



**Objektnummer: 4139**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1150 Wien                                |
| Baujahr:                      | 1920                                     |
| Zustand:                      | Neuwertig                                |
| Alter:                        | Altbau                                   |
| Wohnfläche:                   | 40,21 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 2                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Balkone:                      | 1                                        |
| Keller:                       | 2,58 m <sup>2</sup>                      |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 143,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 3,09                            |
| Kaufpreis:                    | 225.000,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 71,43 €                                  |
| Sonstige Kosten:              | 10,52 €                                  |
| Provisionsangabe:             |                                          |

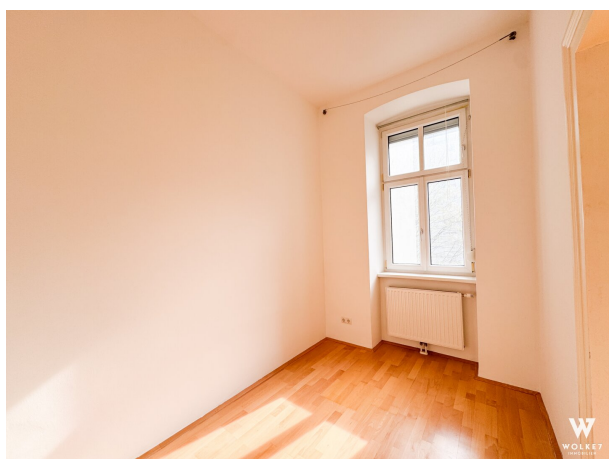
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nora Ismail, B.A.**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18







W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



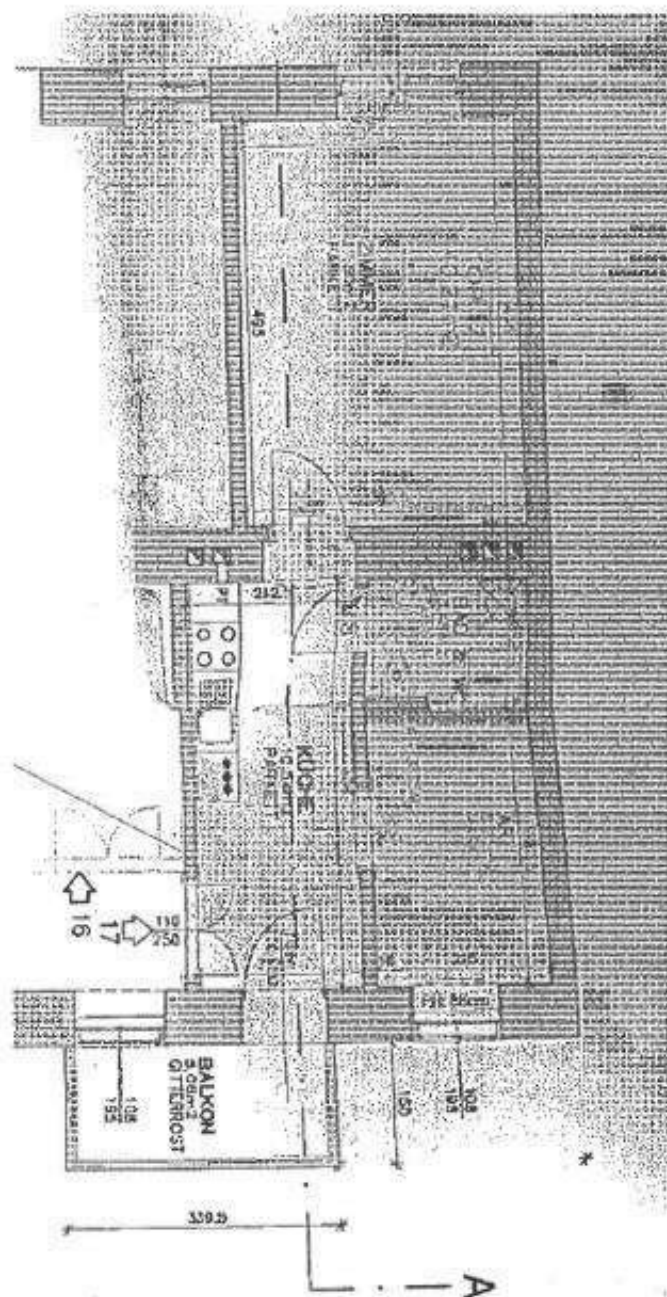
W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN







## Objektbeschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung im 15. Bezirk bietet urbanen Wohnkomfort in bester Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. **40,21 m²** eignet sie sich ideal für Singles oder Paare, die das Stadtleben genießen möchten. Der **Kaufpreis von 225.000 €** macht diese Immobilie zudem zu einer attraktiven Investition.

### Eckdaten:

- **Wohnfläche:** ca. 40,21 m²
- **Zimmer:** 2 (offene Küche im Eingangsbereich + separater Schlafbereich)
- **Badezimmer:** 1 mit Dusche
- **Balkon:** Ja
- **Boden:** Laminat
- **Barrierefrei:** Ja
- Das Gebäude wurde 2010 sockelsaniert

### Ausstattung & Highlights:

- **Offene Küche**
- **Heller Wohnbereich** mit großen Fenstern für optimale Lichtverhältnisse
- **ca. 5 m² Balkon** hofseitig - südöstlich ausgerichtet
- **Barrierefreier Zugang** – komfortabel und zukunftsicher
- **Modernes Badezimmer** mit Dusche

### Perfekte Infrastruktur & Verkehrsanbindung:

- **Öffentlicher Verkehr:** U-Bahn, Bus & Straßenbahn in unmittelbarer Nähe
- **Bahnhof:** Schnell erreichbar – ideal für Pendler

- **Nahversorgung:** Supermarkt, Bäckerei, Einkaufszentrum fußläufig erreichbar
- **Bildung & Gesundheit:** Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten & Universität in der Umgebung

### **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.

**Kaufpreis:** 225.000,00 €

**Provision:** 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur bei Kauf fällig)

**Betriebskosten:** 81,95 €

**Heizung:** 102,04€ -> werden mit der Betriebskostenvorschreibung abgerechnet.

**Ihr Ansprechpartner:**

**Nora Ismail**

Mobil.: [+43 676 5028824](tel:+436765028824)

E-Mail: [n.ismail@w7.immo](mailto:n.ismail@w7.immo)

**\*\*Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**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 <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap