

**Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 95 m<sup>2</sup>  
und durchdachter Aufteilung – 6. Stock mit Lift**



**Objektnummer: 4265**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1958
<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>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 75,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,44
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,20 €
<b>USt.:</b>	16,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Silagi**

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







## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im **6. Liftstock eines Gebäudes aus dem Jahr 1958** und bietet ca. **95 m<sup>2</sup> Wohnfläche** mit optimaler Raumaufteilung. Die Wohnung ist ab sofort bezugsbereit und eignet sich ideal für Paare, Familien oder Menschen mit Platzbedarf für Homeoffice und Hobbys.

### Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

// Großzügiges **Vorzimmer** mit viel Platz für Garderobe und Stauraum

// **Großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer** – ideal für Wohn- und Essbereich

// **Geräumiges Schlafzimmer** mit angenehmer Ruhe

// **Zusätzlicher Raum**

// Separate **Küche** mit Fenster

// **Badezimmer**

// **Separates WC**

### Weitere Eckdaten:

// Wohnfläche: ca. 95 m<sup>2</sup>

// Stockwerk: **6. Liftstock**

// Baujahr: **1958**

// **Heizungsart: Etagenheizung (Gas)**

• Gasterme: *Vaillant CERANORM ZWN 18-6 KE 23 S0092*

// **Kellerabteil vorhanden**

// Energieausweis vorhanden

// **Beziehbar: ab sofort**

### Highlights:

// Großzügiger Grundriss mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

// Helle, gut geschnittene Räume

// Gepflegtes Haus mit Aufzug

// Sofort verfügbar – ideal für Eigennutzer oder Anleger

**Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur im Erfolgsfall beim Kauf)

**Ihr Ansprechpartner:**

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**

Mobil: +43 699 134 34 730

E-Mail: [p.silagi@w7.immo](mailto:p.silagi@w7.immo)

**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**.

**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 <1.000m

Universität <500m

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap