Exklusive 3-Zimmer-Wohnung in bester Lage von Währing – mit traumhaftem Ausblick auf Kirche und eigenem Garagenplatz

Objektnummer: 4327

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 50,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	475.000,00 €
Betriebskosten:	208,32 €
USt.:	20,83 €

Provisionsangabe:

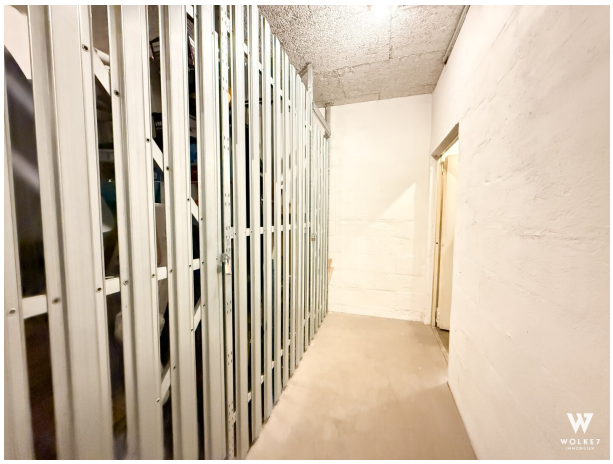
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sharleena Hummel

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18

OSHO
365 MÜSTEERIUMIT
WOLKE7
IMMOBILIEN



TOP
8
WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine charmante, gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 71 m² Wohnfläche in absoluter Bestlage des 18. Bezirks – direkt zwischen dem beliebten Aumannviertel und den Kreuzgassen. Diese Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre durchdachte Raumaufteilung und helle Atmosphäre, sondern bietet mit ihrem außergewöhnlichen Ausblick ein Wohnerlebnis der besonderen Art.

Raumaufteilung & Ausstattung:

- **ca. 71 m² Wohnfläche**
- **großzügiges Wohnzimmer** mit **offener Wohnküche** – lichtdurchflutet und perfekt für gemütliche Stunden
- **große Fenster mit traumhaftem Blick** auf das Katholische Pfarramt St. Severin und eine grüne Parkkulisse
- **märchenhafte Szenen direkt vor Ihrem Fenster**: Eichhörnchen, Spechte und Natur pur mitten in der Stadt
- **zwei ruhige Schlafzimmer** mit Blick in den grünen Innenhof
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **separates WC**
- praktischer, durch Möblierung geschaffener begehbarer Schrankraum
- ein zur **Wohnung gehöriger Garagenstellplat**z – eine Rarität in dieser Lage

Lage:

Die Wohnung liegt in **absoluter Ruhelage** – durch die direkte Lage gegenüber der Kirche St. Severin und dem zugehörigen Kirchengarten ist eine **unverbaubare Aussicht** garantiert. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Nahversorger, öffentliche Verkehrsmittel, Cafés und Schulen befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz.

Besonderheiten:

- **außergewöhnlicher Ausblick** in unverbaubare Grünlage

- **märchenhafte Wohnatmosphäre** inmitten der Stadt
- **perfekte Raumaufteilung** für Singles, Paare oder kleine Familien
- **Toplage im 18. Bezirk** – urban und dennoch ruhig
- **Garagenplatz im Eigentum inkludiert**

Ein wahres Schmuckstück in einer der begehrtesten Lagen Wiens – perfekt für **Eigennutzer oder als werthaltige Investition**.

Kaufpreis: EUR 475,000- (VB)

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

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 direkt hier eine Anfrage mit **vollständigen Kontaktdaten.**

Ihre Ansprechpartnerin:

SHARLEENA HUMMEL

Mobil: +43 699 176 555 77

E-Mail: s.hummel@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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap