

**Sanierte Garçonniere mit separatem Schlafbereich –  
möbliert & sofort beziehbar!**



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 4375**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 165,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,50
<b>Kaufpreis:</b>	198.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	86,33 €
<b>USt.:</b>	8,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

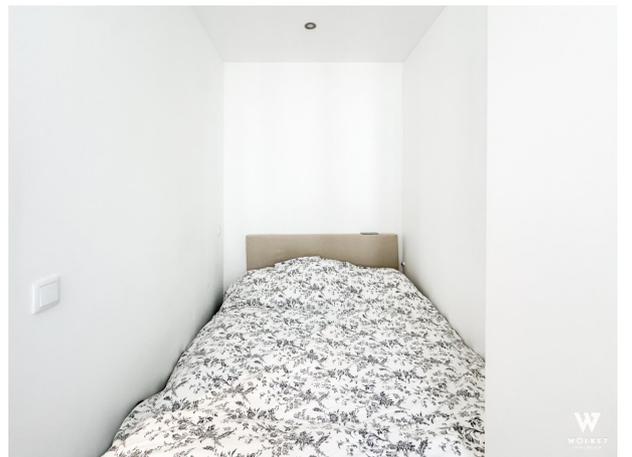
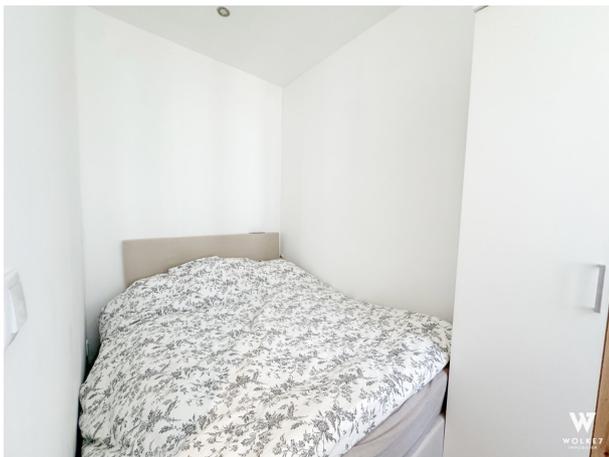
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daria Savarinska**

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









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante, neu sanierte Garçonniere in verkehrsgünstiger, dennoch ruhiger Lage. Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Hauses und eignet sich ideal für Singles, Studenten oder Anleger.

Die ca. 30 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt durch ihren hellen Wohnbereich mit abgetrenntem Schlafbereich sowie einer neuen Einbauküche mit Cerankochfeld. Das Badezimmer ist mit Dusche und Waschmaschine ausgestattet, das WC ist separat. Die Wohnung ist teilmöbliert – einfach einziehen und wohlfühlen! Beheizt wird die Wohnung über eine moderne Elektroheizung, die eine flexible und individuelle Steuerung der Raumtemperatur ermöglicht.

Die Fassade des Hauses wurde kürzlich aufwendig saniert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Für Fahrräder und Kinderwagen steht im Innenhof ein großzügiger und gut zugänglicher Abstellraum zur Verfügung. Dieser Bereich wird von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzt und sorgt für mehr Ordnung und Komfort im Haus. Zur Wohnung gehört ein praktischer Kellerabteil, der zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände bietet.

**Objekttyp:** Garçonniere

**Wohnfläche:** ca. 30 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 1

**Stockwerk:** 1. Stock ohne Lift

**Baujahr:** ?a. 1950

**Zustand:** Sehr gut / saniert

**Verfügbar:** ab 01.08.2025 (nach der Absprache)

**Lage:**

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage im beliebten 17. Wiener Gemeindebezirk (Hernals), unweit des Kongressparks.

Die Straßenbahnlinien 2, 9 und 43 sowie die S-Bahnstation Hernals sind fußläufig erreichbar und bieten eine schnelle Anbindung ins Stadtzentrum.

Nahversorger, Cafés, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

**Kosten:**

- Kaufpreis: € 198.000,-
- Monatliche Betriebskosten (inkl. USt, Lift, Rücklage): ca. € 125,37

**PROVISION: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.**

**Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, unterstützen wir Sie gerne bei Finanzierungsanfragen. Unser Partner-Finanzierungsexperte kooperiert mit zahlreichen Banken und holt für Sie mehrere Angebote ein, um die besten Konditionen zu verhandeln – gerne auch bei Ihrer Hausbank. Das alles ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

**Weitere Informationen und Besichtigung:**

**Ein Exposé inklusive Adresse / Fotos / Pläne etc. sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.**

**Ihr Ansprechpartner:**

**Daria Savarinska**

Mobil.: [+43 676 5354 889](tel:+436765354889)

E-Mail: [d.savarinska@w7.immo](mailto:d.savarinska@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 <1.000m

### **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 <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap