

**Exklusiv wohnen unter Sternen – 3-Zimmer-Traum mit
Klimaanlage & begehbarem Kleiderschrank | 1210 Wien |
Nähe Bahnhof Brünner Straße**



Objektnummer: 4400

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1912
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	12,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 123,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	167,36 €
USt.:	16,74 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nora Ismail, B.A.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18







Objektbeschreibung

Diese modernisierte Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses bietet auf rund **74,64 m² Wohnfläche** ein außergewöhnliches Wohngefühl mit stilvollen Details und durchdachter Ausstattung.

Der offene Wohnbereich mit hochwertiger Küche – ausgestattet mit Siemens-Geräten – bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zu entspannten Stunden und gemeinsamen Abenden ein.

Drei helle Zimmer, ein **begehbbarer Kleiderschrank** sowie ein stilvoll gestaltetes Badezimmer mit Badewanne und Dusche bieten komfortablen Wohnraum für Singles, Paare oder kleine Familien.

Ein echtes Highlight ist das **individuelle Lichtdesign im Schlafzimmer**:

Bei Dunkelheit und aktiviertem System erscheint ein kunstvoll gestalteter **Sternenhimmel mit Milchstraße** an der Decke – dezent, realitätsnah und nur im komplett abgedunkelten Raum sichtbar. Ein besonderes Erlebnis, das jedem Abend eine magische Note verleiht.

Für angenehme Temperaturen sorgen moderne **Samsung-Klimaanlagen in allen Zimmern** – perfekt für heiße Sommertage.

Zusätzlich punktet die Wohnung mit einem **ca. 12 m² großen Kellerabteil** – viel Platz für Hobbies, Stauraum oder als praktischer Lagerbereich.

Key Facts:

- ca. 74,64 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer (nicht zentral begehbar)
- Küche mit Siemens-Geräten
- Sehr guter, modernisierter Zustand
- Klimaanlage in allen Zimmern (Samsung)
- Badezimmer mit Badewanne & Dusche
- Separates WC

- Begehbbarer Kleiderschrank
- Unsichtbarer Sternenhimmel – individuelles Lichtdesign
- Großes Kellerabteil mit ca. 12 m²
- Gute Anbindung & Infrastruktur

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 um alles Weitere.

Kaufpreis: € 339.000,-

Inventar: € 5.000,-

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur im Kauffall fällig)

Betriebskosten: ca. 303,05€ (inkl. Rücklagen)

Ihre Ansprechpartnerin:

Nora Ismail, BA

Mobil: [+43 676 502 88 24](tel:+436765028824)

E-Mail: n.ismail@w7.immo

Alle Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer/Hausverwaltung. Änderungen & Irrtümer vorbehalten.

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap