

**3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage mit begehbarem  
Kleiderschrank und ausgezeichnetener Anbindung | Nähe  
Hauptbahnhof | Helmut-Zilk-Park**



**Objektnummer: 4481**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 71,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,49
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	177,26 €
Heizkosten:	33,00 €
USt.:	26,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

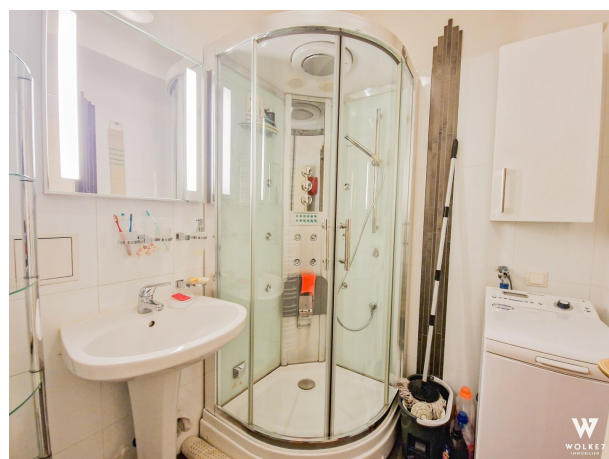


**Bennet Varughese**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5











## Objektbeschreibung

Diese charmante **3-Zimmer-Wohnung** in zentraler Lage bietet auf **ca. 91 m<sup>2</sup>** eine hervorragende Raumaufteilung und hohen Wohnkomfort. Die Wohnung besticht durch eine großzügige Gestaltung und eine **durchdachte Aufteilung**, die eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

Ein Highlight ist die **Küche mit praktischer Durchreicheöffnung zum Wohnzimmer** – ideal für gesellige Abende und direkten Kontakt zum Wohnbereich. Alle Zimmer sind zentral begehbar und bieten viel Flexibilität in der Nutzung.

Auch hervorzuheben ist der **begehbare Kleiderschrank**, der zusätzlichen Stauraum und Ordnung garantiert.

Die **zentrale Lage** dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen: Die U-Bahn-Station **Keplerplatz (U1)** erreichen Sie in nur ca. 4 Gehminuten. Ebenso sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie **Billa, Lidl** und **Interspar** bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Der nahegelegene **Helmut-Zilk-Park** und das **Amalienbad** bieten zudem attraktive Freizeitmöglichkeiten.

Durch die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (**Buslinie 14A** in ca. 1 Gehminute) sind Sie schnell überall in der Stadt, während Sie gleichzeitig die Vorzüge einer ruhigen und dennoch zentralen Lage genießen.

Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rund um die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen. **Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung!**

### Key Facts:

- **ca. 91m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- **2. Liftstock**
- **Hochwertige Parkettböden**

- **Begehbare Kleiderschrank**
- **Elektrische & programmierbare Außenjalousie**
- **Badezimmer mit Dampfdusche**
- **Keller**
- **Waschraum im Haus**

#### **? 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.

#### **? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 289.000,-**

**Betriebskosten: ca. €328,60 (inkl. Reparaturrücklage und USt.)**

**zzgl Heizkosten (mit Betriebskosten abgerechnet): €39,60 (inkl. USt.)**

**Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt

eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Bennet Varughese**

? Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

? E-Mail: [b.varughese@w7.immo](mailto:b.varughese@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**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>

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m



Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap