

**Altbaucharme trifft modernen Wohnkomfort – 93 m² mit
Balkon | 4 Zimmer möglich | U3 Ottakring**



Objektnummer: 4561

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m ²
Kaufpreis:	519.800,00 €
Betriebskosten:	400,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

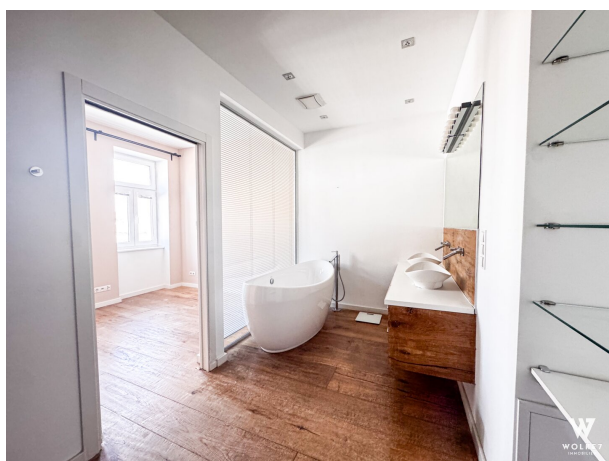


Konstantin Zengerer

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

T +43 676 3727579
H +43 676 3727579







Objektbeschreibung

Charmante, hochwertig renovierte Altbauwohnung mit Westbalkon und Erker

Diese stilvolle Altbauwohnung im **3. Stock mit Lift** vereint klassischen Wiener Charme mit modernem Wohnkomfort. Auf ca. **93 m² Wohnfläche plus einem sonnigen ca. 8 m² Westbalkon** erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Licht und Wohlfühlatmosphäre.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist die **großzügige offene Wohnküche**, die viel Raum für gemeinsames Leben und Kochen bietet. Helle Räume, hohe Decken und ein edler Naturholzboden unterstreichen das elegante Altbauflair. Ein Erker mit Westausrichtung schafft eine besonders wohnliche Atmosphäre und eignet sich ideal als Essbereich oder gemütliche Leseecke. Die Raumaufteilung ist flexibel – **aktuell drei Zimmer, bei Bedarf lässt sich jedoch problemlos ein viertes Zimmer realisieren.**

Auf einen Blick:

- Offene Wohnküche als Herzstück
- Erker und Westbalkon für lichtdurchflutete Wohnbereiche
- Flexible Aufteilung: 3 bis 4 Zimmer möglich
- Hochwertige Ausstattung mit Abstellraum und Lift+

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

Kaufpreis: EUR 519.800 (VB)

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

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

Finanzierungsservice:

Unser Finanzierungsservice unterstützt Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Immobilie – unverbindlich und ohne zusätzliche Kosten. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen!

Besichtigung und weitere Details:

Für ein ausführliches Exposé mit Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen senden Sie uns bitte eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Traumwohnung zu zeigen!

Ihr Ansprechpartner:

Konstantin Zengerer

Mobil: [+43 676 3727579](tel:+436763727579)

E-Mail: k.zengerer@w7.immo

Bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeitet werden 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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap