

Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in 1100 Wien!



Objektnummer: 4593

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	155,10 €
USt.:	15,51 €
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

Zum Verkauf steht eine gut aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Neubaus aus dem Jahr 1975. Die Wohnhausanlage befindet sich in sehr ordentlichem Zustand, verfügt über einen Personenaufzug und ermöglicht barrierefreien Zugang zur Wohnung.

Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 87 m² und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung. Das zentral gelegene Wohnzimmer dient als verbindender Mittelpunkt, von dem aus alle anderen Räume erreichbar sind. Zwei separat begehbare Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Nutzung – etwa als Schlafraum, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer.

Die Küche ist großzügig dimensioniert und bietet zusätzlich Platz für einen Essbereich. Eine funktionale Einbauküche ist vorhanden und im Kaufpreis inbegriffen. Badezimmer und WC sind getrennt, was den Wohnkomfort erhöht. Darüber hinaus steht ein praktischer Abstellraum zur Verfügung. Die geschlossene Loggia ist vom Wohnzimmer aus begehbar und kann als ruhiger Rückzugsort oder zusätzlicher Stauraum genutzt werden.

Die Ausstattung umfasst unter anderem Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen sowie Fliesen in Küche und Sanitärräumen. Beheizt wird die Wohnung mittels Zentralheizung. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil.

Die Wohnung ist teilmöbliert – neben der Küche verbleiben auch Einbaumöbel im Wohnzimmer. Eine Räumung kann nach Vereinbarung erfolgen.

Zusätzlich steht eine Garage zur Verfügung, die um € 25.000,– mitgekauft werden kann.

Insgesamt eignet sich die Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder auch als Alterswohnsitz aufgrund der Barrierefreiheit und der durchdachten Raumstruktur.

Highlights:

- **3-Zimmer-Wohnung mit geschlossener Loggia im 4. Stock (mit Aufzug)**
- **Barrierefrei und gut durchdachte Raumaufteilung mit separatem Bad und WC**
- **Teilmöbliert mit Einbauküche und Wohnzimmereinbauten**

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

Kaufpreis: EUR 259.000,- (VB)

Garage: EUR 25.000,-

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 <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap