

Helle 1-Zimmer-Wohnung in Grünruhelage – Nähe Schönbrunn & U4



Objektnummer: 4825

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1959
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	33,15 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 139,07 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,72
Kaufpreis:	179.900,00 €
Betriebskosten:	80,00 €
USt.:	8,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

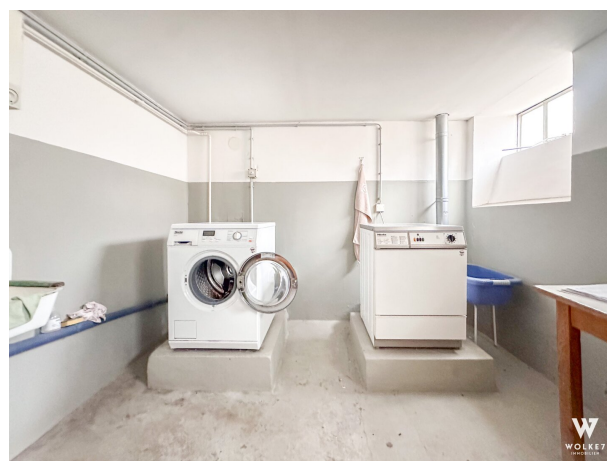
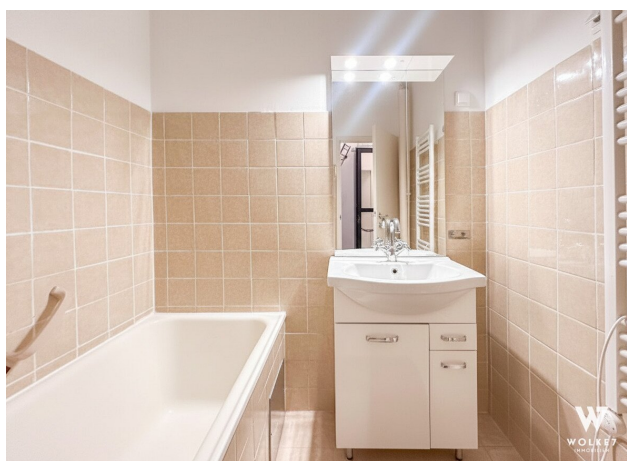
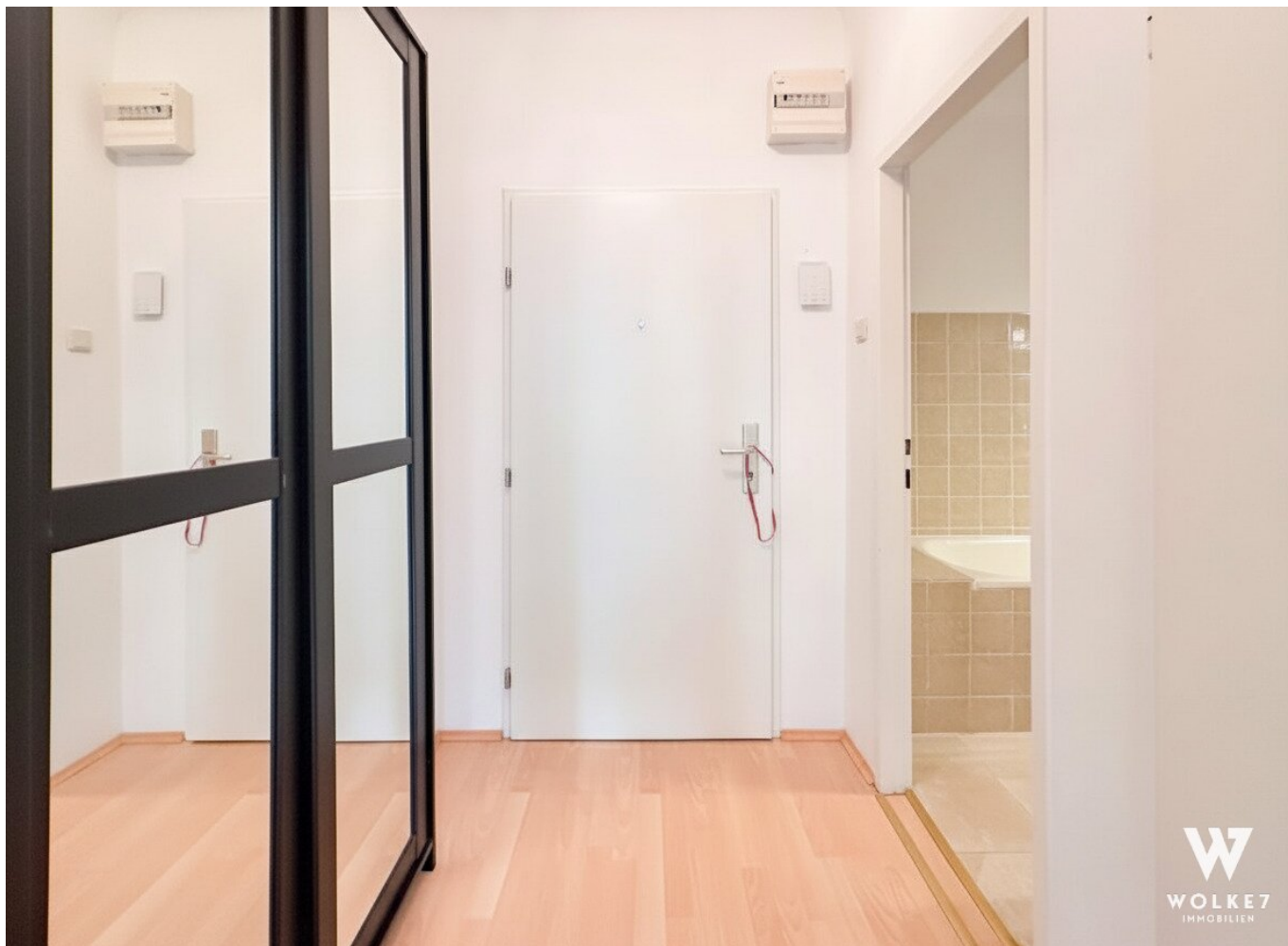
Ihr Ansprechpartner

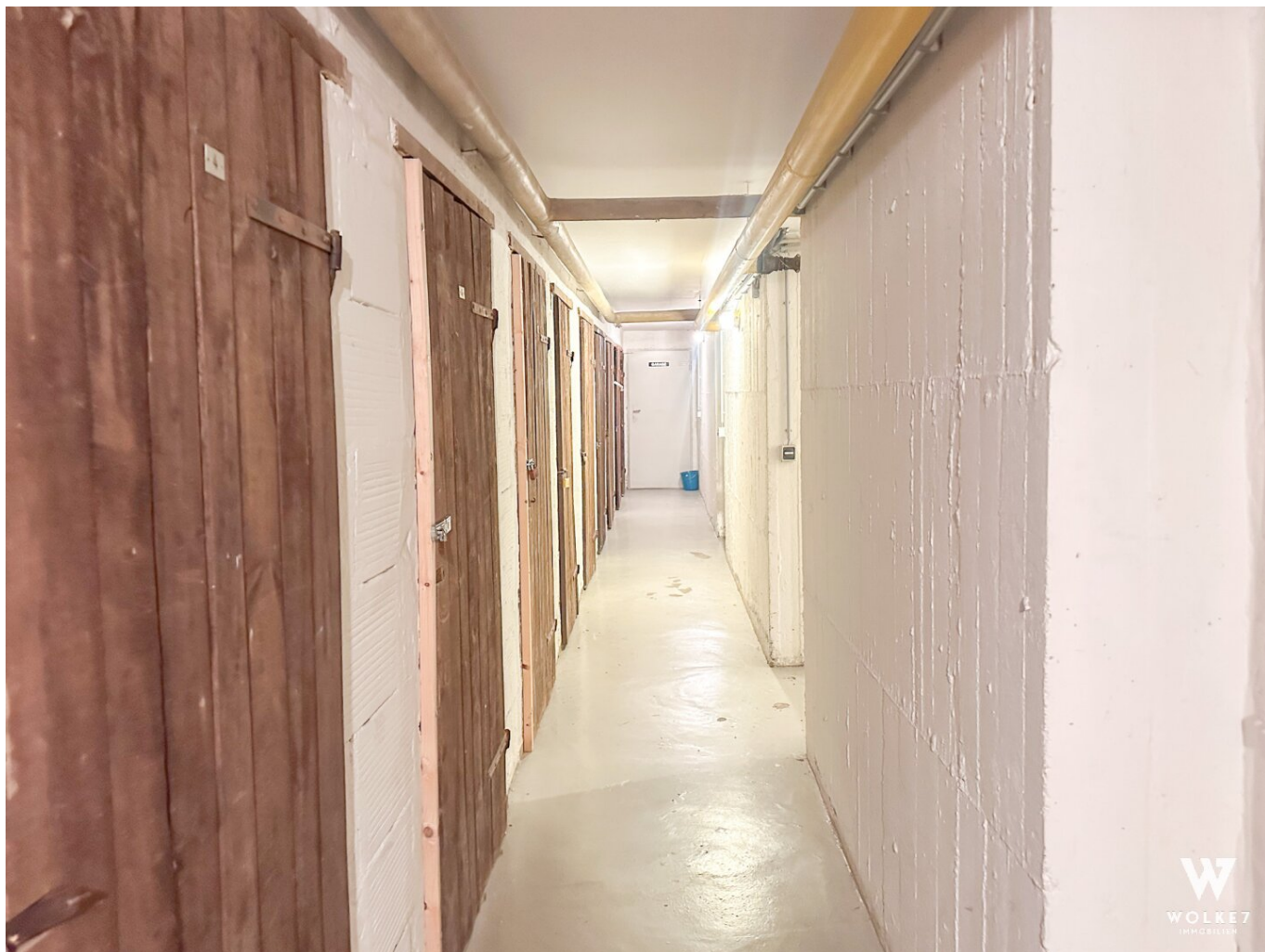


Daria Savarinska

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien







Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **sehr gepflegte Kleinwohnung** inmitten eines ruhigen Privatparks. Die Wohnung befindet sich im **Hochparterre** und überzeugt durch ihre **ruhige Grünlage** und die **ausgezeichnete Anbindung** an öffentliche Verkehrsmittel.

Die rund **33 m²** große Wohnung wurde **2020 generalsaniert** und seither nur gelegentlich von Familienmitgliedern genutzt – dementsprechend befindet sie sich in sehr gutem Zustand. Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet und bietet alles, was man für ein komfortables Wohnen braucht.

Ein **Parkettboden** sorgt für ein warmes Wohngefühl, während die **Einbauküche** alle notwendigen Geräte beinhaltet.

Die Wohnung wird **teilmöbliert bzw. möbliert** übergeben und ist somit sofort bezugsfertig.

Beheizt wird das Objekt über eine **Hauszentralheizung**, die für gleichmäßige Wärme sorgt.

Raumaufteilung:

- Vorraum mit großem Einbauschränk
- Badezimmer mit Badewanne und Handtuchtrockner
- Separates WC
- Wohnraum mit moderner Küchenzeile (Herd der Marke *Gorenje*)
- Die **Fenster** wurden im Herbst 2023 von einem Fachmann auf Dichtheit überprüft und nachgestellt.

Bilder mit Einrichtungsbeispiel KI-generiert

Weitere Highlights:

- Blick ins Grüne
- Angenehme Raumtemperatur auch im Sommer
- Autoabstellplatz in der Parkanlage inklusive
- Waschküche mit Trockner im Keller

- Großzügiges Kellerabteil (ca. 6 m²) mit Regalen

Lage

Die Wohnung bietet eine **einmalige Kombination aus Erholung und zentraler Lage**.

Sie befindet sich in der beliebten **Julius-Raab-Siedlung**, nur wenige Minuten vom **Schloss Schönbrunn** entfernt.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Buslinien: **9A** (vor der Haustür), **8A, 63A, 7A, 10A**
- U-Bahn: **U4** (*Stationen Schönbrunn oder Meidlinger Hauptstraße*)
- S-Bahn & U6: *Bahnhof Meidling* in kurzer Gehdistanz

Dank dieser Lage sind sowohl das Stadtzentrum als auch Naherholungsgebiete schnell erreichbar.

? 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 179.900,-

Provision: 3 % zzgl. 20 % USt.

(Nur im Erfolgsfall – zahlbar bei tatsächlichem Kaufabschluss.)

Betriebskosten (inkl. Rücklage & USt): EUR 122,56 / Monat

Heizkosten:

*Die Heizkosten werden über die Betriebskosten abgerechnet und betragen aktuell **EUR 40,75 / Monat**. (Stand Dezember 2025)*

Gesamte monatliche Vorschreibung:

*Die gesamte Vorschreibung pro Monat beträgt derzeit **EUR 163,31 / Monat** (laut Vorschreibung vom Datum).*

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

Ihre Ansprechpartnerin:

Daria Savarinska

? Mobil.: +43 676 5354 889

? E-Mail: d.savarinska@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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap