

**Top Lage nahe U1 & Hauptbahnhof - 3,5-Zimmer-Wohnung  
beim Sonnwendviertel**



**W**  
**WOLKE 7**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 4831**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	319.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	134,46 €
<b>USt.:</b>	15,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Fidler MA**

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

T +43 676 91 35 489



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Diese freundlich und modern renovierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. **74,51 m<sup>2</sup> Wohnfläche** befindet sich im **5. Liftstock** eines gepflegten Neubaus aus dem Jahr 1984 – in ruhiger Lage direkt am Beginn des beliebten **Sonnwendviertels**.

Die Wohnung überzeugt durch ihren **hellen Grundriss**, eine **clevere Raumaufteilung** und den gepflegten Zustand:

- neuer **Laminatboden**
- frisch **ausgemalt**
- **getrenntes Bad und WC**
- **praktischer Abstellraum**
- **Sicherheitstüre**

Die **möblierte Küche** ist komplett ausgestattet – mit Herd, Mikrowelle, Kühlschrank und Geschirrspüler.

Das Badezimmer bietet eine Badewanne, einen Waschtisch sowie einen **Waschmaschinenanschluss**.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder auch für eine **3er-WG** mit separaten, gut nutzbaren Räumen.

## Haus & Ausstattung

- gepflegtes Wohnhaus mit **Lift**
- **neue Gegensprechanlage**, helles Stiegenhaus
- **Wasch- und Trockenraum** im Dachgeschoß
- **Fahrrad- und Kinderwagenraum** im Erdgeschoß
- **Garagenplatz** bei Bedarf über Hausverwaltung anmietbar

Beheizt wird die Wohnung mittels **Gas-Hauszentralheizung**.

**Eine helle, top gepflegte Wohnung mit perfekter Infrastruktur in einer ruhigen, zentralen Lage – ideal zum Einziehen, Wohlfühlen oder Vermieten.**

**? 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 319.500,-**

**Provision:** 3 % zzgl. 20 % USt.

(*Nur im Erfolgsfall – zahlbar bei tatsächlichem Kaufabschluss.*)

**Betriebskosten (inkl. Rücklage & USt): EUR 203,80 / Monat**

**Heizkosten:**

*Die Heizkosten werden über die Betriebskosten abgerechnet und betragen aktuell EUR 115,78 / Monat.*

**Gesamte monatliche Vorschreibung:**

Die gesamte Vorschreibung pro Monat beträgt derzeit **EUR 319,58** / Monat (01.01.2025).

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

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Maximilian Fidler, MA**

Mobil.: +43 676 / 91 35 489

E-Mail: m.fidler@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 Expose 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>

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
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 <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap