

**Stilvoll kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Stadtblick im
3. Bezirk Baumeisterqualität | Erstbezug nach Sanierung |
4. Liftstock | ca. 52 m²**



W
WOLKE 7
IMMOBILIEN

Objektnummer: 4835

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1958
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 113,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	167,20 €
USt.:	16,72 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Silagi

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



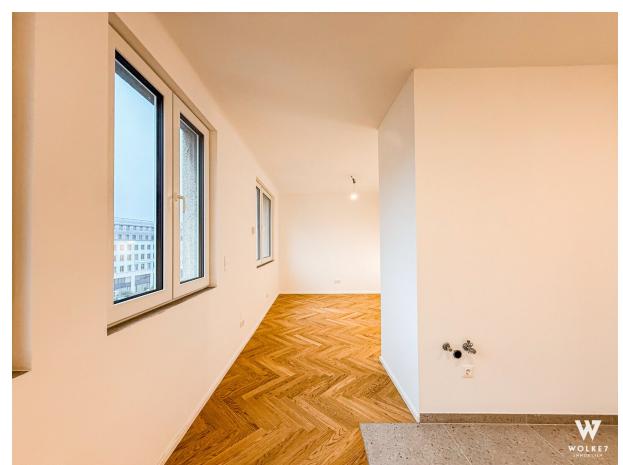
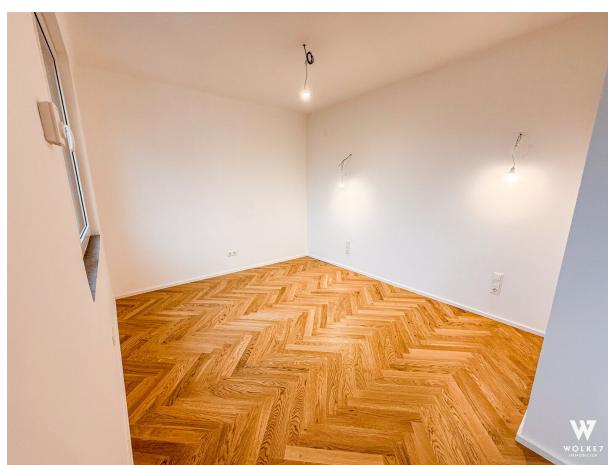
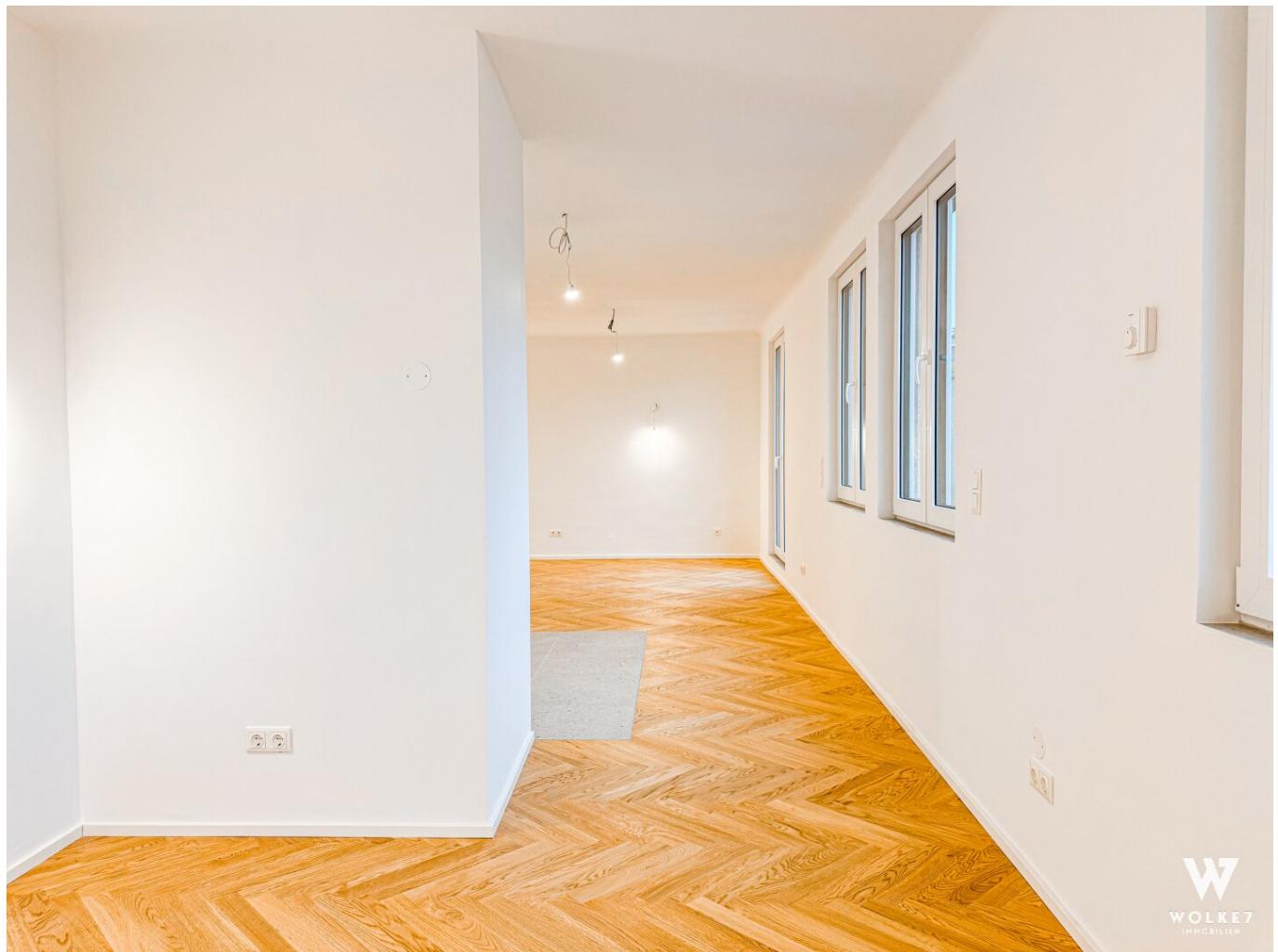
W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



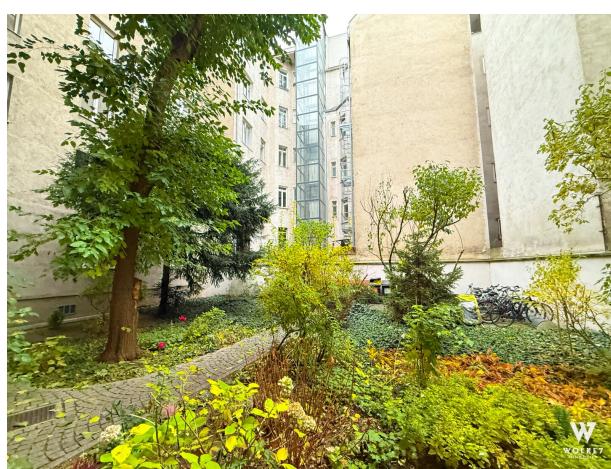
W
WOLKE7
IMMOBILIEN





W
WOLKE7
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte Wohnung im 3. Wiener Gemeindebezirk besticht durch moderne Ausstattung, sorgfältig ausgewählte Materialien und einen traumhaften Stadtblick. Die Sanierung erfolgte in Baumeisterqualität und umfasst sämtliche Gewerke – vom neuen Fußbodenaufbau bis hin zu modernster Haustechnik.

Highlights der Ausstattung

- **Komplett kernsaniert 2025 – Erstbezug**
- **Neue Fußbodenheizung** (Niedertemperatur) in der gesamten Wohnung
- **3-fach verglaste Fenster von Rekord / Salamander – Made in Austria**
- **Fischgrät-Parkettboden von Weitzer** – hochwertig, zeitlos und elegant
- **Neue Elektrik & Elektrobrennwertgerät**
- **Neuer Fußbodenaufbau mit isolierender Dämmschicht**
- **Kabelanschluss für TV & Internet**
- **Neue Massiv-Eingangstüre von Kunex**
- **Massiv-Vollholztüren im gesamten Interieur**
- **Fliesen der Marke WOW**
- **Unterputz-Armaturen von Grohe**

Raumaufteilung – durchdacht & modern

- **Großzügiges Wohnzimmer** mit bodentiefen Fenstern, die viel Tageslicht bringen und einen wunderbaren Stadtblick bieten. Die offene Wohnküche schafft ein harmonisches Wohngefühl und verbindet Kochen, Essen und Entspannen.
- **Gemütliches Schlafzimmer** mit großen Fenstern und weitläufigem Stadtblick – ideal als ruhiger Rückzugsort.
- **Modernes Badezimmer mit WC** – ausgestattet mit Villeroy & Boch Sanitär, einer

hochwertigen Dusche samt Regendusche sowie eleganter WOW-Verfliesung.

Zusätzliche Annehmlichkeiten

- **Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum
- **Fahrradabstellraum** im Haus
- **Lage im 4. Liftstock** – hell, ruhig und mit schönem Ausblick

Lage

Der 3. Bezirk zählt zu den beliebtesten Wohngegenden Wiens. Die ausgezeichnete Infrastruktur, schnelle Anbindung in die Innenstadt, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie Nähe zu Botschaften, dem Arenbergpark und dem Rochusmarkt machen diese Wohnung ideal für anspruchsvolle Stadtmenschen.

? 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 339.000,-

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:

PATRICK TIBERIUS SILAGI

? Mobil.: [+43 699 134 34 730](tel:+4369913434730)

? E-Mail: p.silagi@w7.immo

Website: 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 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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <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 <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap