

**Sehr gepflegte, modern sanierte Wohnung mit Loggia –  
ideal für Eigennutzer oder Anleger**



**Objektnummer: 5148**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,55
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,33 €
<b>USt.:</b>	15,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**  
📞 +43 699 134 34 730  
✉ p.silagi@w7.immo



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

**WOLKE 7 IMMOBILIEN**





## Objektbeschreibung

Diese sehr gepflegte und modern ausgestattete Wohnung eignet sich ideal für **Paare, kleine Familien, Wohngemeinschaften** oder auch als **wertbeständige Kapitalanlage**.

Die Wohnung wurde **im Jahr 2022 umfassend saniert**. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem die **Elektrik, Sanitäranlagen, Böden sowie die Küche** erneuert. Auch ein Großteil der Einrichtung wurde modernisiert.

### Weitere Details zur Wohnung:

- **Kellerabteil** inklusive
- **Zentralheizung**
- **Alle Zimmer separat begehbar**
- **Voll ausgestattete Küche mit Fenster**
- **Loggia**, derzeit ideal als kleiner Arbeitsplatz genutzt
- **Bodengleiche Dusche**
- **Sehr gepflegtes und sauberes Wohnhaus**

### Lage

Die Wohnung befindet sich in **zentraler Lage des 20. Wiener Gemeindebezirks (Brigittenau)** in der Nähe der **Rauscherstraße / Wallensteinstraße**.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. **Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Kindergärten** befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

### Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **Bus 5A** direkt vor der Haustüre
- **Straßenbahnlinien 5, 2, 12, 30, 31** in kurzer Gehdistanz
- **Bus 5B**

- **U-Bahn U6 – Station Dresdner Straße**

**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](mailto:p.silagi@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://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 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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap