

**Altbauklassiker im sanierten Zustand - Top-Lage im  
Cottageviertel I Nähe Aumannplatz I Fußbodenheizung**



**Objektnummer: 5385**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1180 Wien, Währing                      |
| Baujahr:                      | 1899                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Altbau                                  |
| Wohnfläche:                   | 54,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Keller:                       | 4,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 39,91 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,07                           |
| Kaufpreis:                    | 359.900,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 94,34 €                                 |
| USt.:                         | 11,76 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bennet Varughese**

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



# SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

**Bennet Varughese**



**+43 664 3837 374**



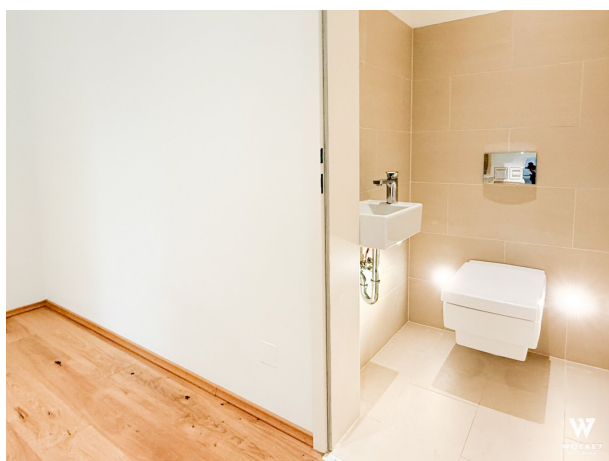
**b.varughese@w7.immo**



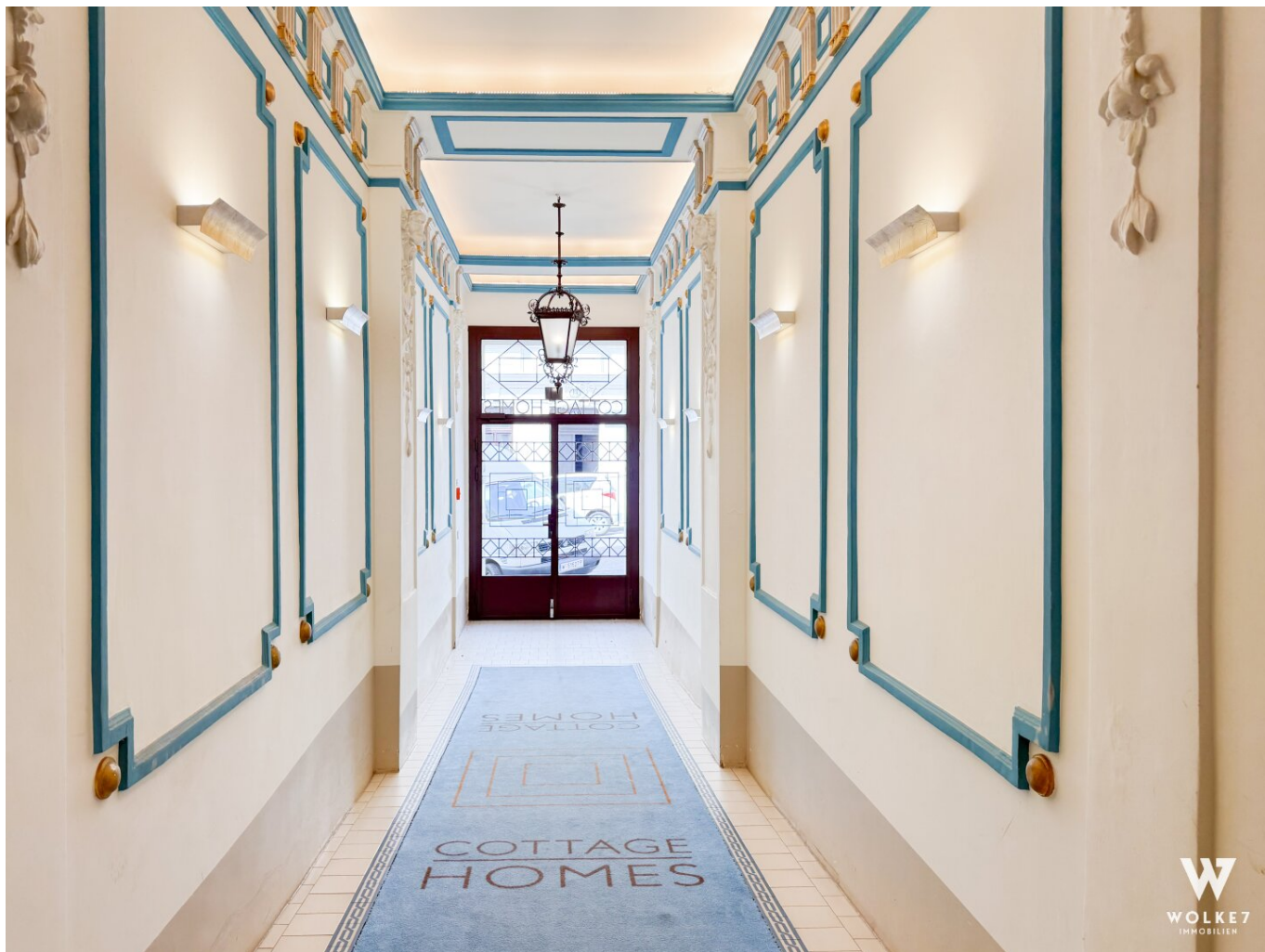
**WOLKE 7 IMMOBILIEN**

**WOLKE 7  
IMMOBILIEN**









## Objektbeschreibung

Diese **klassische Altbauwohnung** besticht durch ihren **hochwertigen, sanierten Zustand** sowie ihre **Lage im Cottageviertel**. In einem **2016 umfassend generalsanierten Haus** erwartet Sie eine perfekt durchdachte **2-Zimmer-Wohnung**, die durch hochwertige Ausstattung, ruhige Innenhoflage und eine ausgezeichnete Infrastruktur überzeugt. Hier trifft zeitlose Eleganz auf urbanes Lebensgefühl.

### Key Facts:

- Ca. 53,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Hochwertige Wohnküche
- Wunderschöner Altbaucharme inkl. hohen Decken
- Gesamtes Haus 2016 generalsaniert (inkl. Wohnungen)
- Edler Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Ruhige Innenhofausrichtung
- Mehrfachverglaste Holzfenster in Top-Qualität
- Lift im Haus

### Lage & Umgebung:

Die Wohnung punktet mit einer hervorragenden Lage, die sowohl perfekte Infrastruktur als auch hohe Lebensqualität bietet:

### Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Buslinie 41E Richtung Gersthof – ca. 3 Gehminuten
- U6 Währinger Straße – ca. 13 Gehminuten

### **Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung:**

- Penny – ca. 4 Gehminuten
- Billa – ca. 5 Gehminuten
- Erste Bank – ca. 6 Gehminuten

### **Freizeit & Erholung:**

- Schubertpark – ca. 6 Gehminuten
- Sternwartepark – ca. 9 Gehminuten

### **Gastronomie & Umgebung:**

- Aumann Café – ca. 4 Gehminuten
- Aumannplatz – ca. 4 Gehminuten

### **Bildung & Einrichtungen:**

- WIFI Wien – ca. 12 Gehminuten

### **? 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 359.900,-**

**Betriebskosten: ca. € 182,42 (inkl. Reparaturrücklage und USt.)**

**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:**

**Bennet Varughese**

? Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

? E-Mail: [b.varughese@w7.immo](mailto:b.varughese@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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap