

**Helle 3-Zimmerwohnung in Top-Lage – saniert & mit Lift |  
Praterstern, WU | Nähe U1,U2 & S-Bahn**



**Objektnummer: 5425**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1848
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	65,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 94,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,87
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	167,37 €
<b>USt.:</b>	17,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Theophilo Bereuter, BSc.**

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



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## Charmante Altbau-3-Zimmer-Wohnung | Lift | Gepflegter Zustand

In einem gepflegten Altbau gelangt diese ca. 65,41 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung zum Verkauf. Die Wohnung überzeugt durch ihren klassischen Altbaucharakter, eine angenehme Wohnatmosphäre sowie ihren gepflegten Zustand und eignet sich ideal für Eigennutzer ebenso wie für Anleger.

Die Wohnfläche von ca. 65,41 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei gut nutzbare Zimmer und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als gemütliches Zuhause für Singles oder Paare, als Wohnung für eine kleine Familie oder als attraktive Anlageimmobilie.

Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand und verbindet den Charme eines klassischen Wiener Altbaus mit einer funktionalen Raumaufteilung. Helle Räume und das angenehme Wohnambiente schaffen eine Atmosphäre, in der man sich sofort zuhause fühlt.

Das gepflegte Wohnhaus verfügt über einen Lift und vereint den zeitlosen Charakter eines Altbaus mit den Vorzügen modernen Wohnkomforts. Die ausgezeichnete Infrastruktur der Umgebung mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben und einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr rundet dieses attraktive Angebot ab.

Eine interessante Gelegenheit für alle, die den Charme eines Wiener Altbaus mit einer praktischen Wohnungsgröße und einem gepflegten Gesamtzustand verbinden möchten.

## Highlights auf einen Blick

- Ca. 65,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Gepflegter Zustand
- Klassischer Wiener Altbau
- Lift im Haus

- Helle Wohnräume
- Attraktive Raumaufteilung
- Ideal für Singles, Paare und Studenten
- Ausgezeichnete Infrastruktur
- Gute öffentliche Verkehrsanbindung
- KI-generierte Einrichtungsbeispiele zur Visualisierung möglicher Wohnkonzepte

### **Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Juwel in bester Lage!

### **? 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 349.000,-**

**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:**

**Herr Theophilo Bereuter, BSc.**

**Team Wolke 7**

? Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

? E-Mail: [t.bereuter@w7.immo](mailto:t.bereuter@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 <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap