

**Helle 3-Zimmer-Wohnung | generalsaniert | Balkon | Lift |  
zentral begehbar | U6 Josefstädter Straße**



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 5437**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,24 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	103,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 88,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,83
<b>Kaufpreis:</b>	399.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	187,50 €
<b>USt.:</b>	22,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Radetzky, MA**

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



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?**

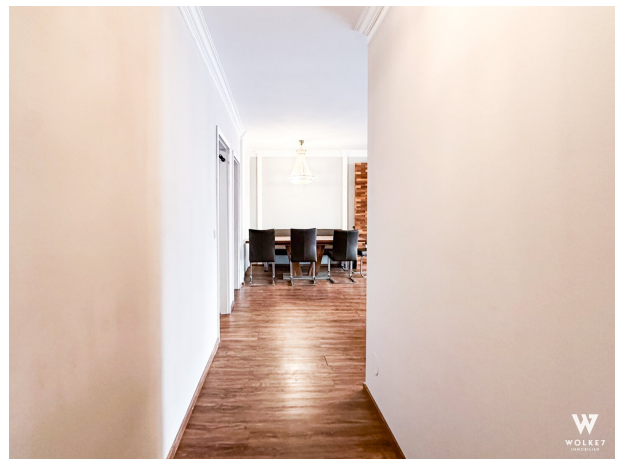
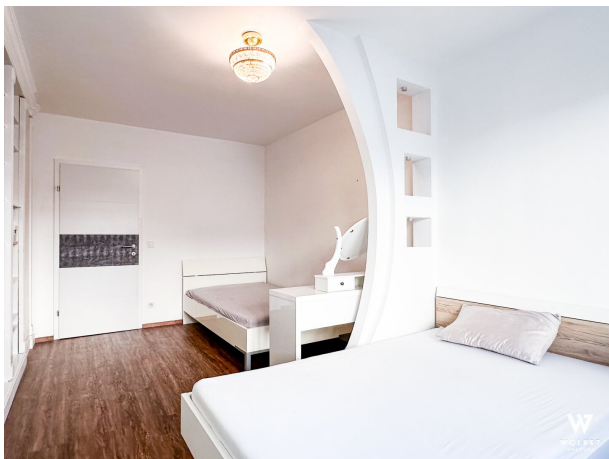
**KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

ALEXANDER RADEZKY, MA  
☎ +43 680 24 60 986  
✉ a.radetzky@w7.immo

**WOLKE 7 IMMOBILIEN**









## Objektbeschreibung

Diese großzügige **3-Zimmer-Wohnung** mit ca. **100 m<sup>2</sup> Wohnfläche** überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und den sofort bezugsfertigen Zustand. Das Gebäude stammt aus dem Jahr **1972**, die Wohnung selbst wurde **2015 umfassend generalsaniert** und präsentiert sich in sehr gutem Zustand. Der westseitig ausgerichtete Balkon bietet schöne Sonnenstunden und verleiht der Wohnung einen urbanen Flair. Große Fenster lassen die Immobilie hell und freundlich wirken. Die detailverliebte Sanierung bietet unter anderem Stuck-Elemente, die den Räumlichkeiten zeitlose Eleganz verleihen.

Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem **Wände mitsamt Elektrik, Fenster, Küche, Badezimmer und WC** erneuert. Ein **hochwertiger Vinylboden** verleiht allen Räumen ein modernes, harmonisches Erscheinungsbild. Beheizt wird die Wohnung unkompliziert über Fernwärme.

Ein besonderes Highlight ist der im Wohnzimmer installierte **Ethanol-Kamin**, der für eine gemütliche Atmosphäre und zusätzliche Wärme sorgt.

Der ursprünglich im Grundriss nicht dargestellte **Gang zwischen Vorzimmer und Wohnzimmer** ermöglicht eine **zentral begehbare Raumaufteilung**, wodurch alle Zimmer separat zugänglich sind.

Die Wohnung ist **vollmöbliert** – die Einrichtung kann bei Bedarf übernommen werden.

### Key-Facts:

- ca. **100 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **3 zentral begehbare Zimmer**
- **Balkon** mit ca. **3 m<sup>2</sup>**
- **Kellerabteil** mit ca. **3 m<sup>2</sup>, Waschküche vorhanden**
- **Baujahr: 1972**
- **Generalsanierung 2015:** Wände inkl. Elektrik, Fenster, Küche, Bad, WC
- **Hochwertiger Vinylboden** in den Wohnräumen
- **Heizung über Fernwärme**

- **Ethanol-Kamin** im Wohnzimmer
- **Vollmöbliert**, Möblierung auf Wunsch übernehmbar
- **Sofort bezugsfertig**
- **Personenlift vorhanden**

Diese Wohnung vereint Qualität, Komfort und durchdachte Raumgestaltung mit perfekter öffentlicher Anbindung – ideal für alle, die ein sofort bezugsfertiges Zuhause mit hochwertiger Ausstattung in bester, urbaner Lage suchen.

### ? 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 399.900,- + 20.000 Investitionsablässe für Küche & Möbiliar**

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

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

**Betriebskosten (inkl. Rücklage & USt): EUR 335,75 / Monat**

**Heizkosten & Warmwasser:**

*Die Heizkosten und das Warmwasser werden über die Betriebskosten abgerechnet und betragen aktuell **EUR 169,31 / Monat**. (Stand Dezember 2025)*

**Gesamte monatliche Vorschreibung:**

Die gesamte Vorschreibung pro Monat beträgt derzeit **EUR 505,06 / Monat** (laut Vorschreibung vom Datum).

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

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**ALEXANDER RADEZKY, MA**

? Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

? E-Mail: [a.radetzky@w7.immo](mailto:a.radetzky@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 <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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap