

**4-Zimmer DG-Wohnung mit zwei großzügigen Terrassen |
Unter Sievering | ca. 108m² WNF | Ruhelage | Klimaanlage**



Objektnummer: 3690

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 81,44 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	283,08 €
USt.:	28,31 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bennet Varughese

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18









Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige **Dachgeschoßwohnung** in einer ruhigen Lage des 19. Bezirks in Wien. Diese exquisite Wohnung besticht durch eine **Wohnfläche von ca. 107,73 m²**, verteilt auf **4 Zimmer**, und bietet höchsten Wohnkomfort. Mit einer **südseitigen und nordseitigen Terrasse**, welche insgesamt **ca. 40,85 m²** umfassen, haben Sie sowohl sonnige als auch schattige Plätze zum Entspannen und Genießen. Die Wohnung ist mit einer modernen **Klimaanlage** ausgestattet, die an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen sorgt.

Im Jahr **2009 wurde die Wohnung saniert** und erstrahlt seither in neuem Glanz. Zudem ist das Gebäude **bereits wärmegeklämmt** und somit energietechnisch auf dem neuesten Stand. Die Lage der Wohnung ist erstklassig und ruhig. Der **Bus 39A Richtung Heiligenstadt** ist nur ca. 2 Gehminuten entfernt, was eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten wie **Hofer, Billa Plus** und **Spar** sind in ca. 7 Autominuten erreichbar.

Diese Dachgeschoßwohnung ist ein echtes Schmuckstück in bester Lage, das Ihnen ein luxuriöses und komfortables Wohnen ermöglicht.

Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rund um die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen. **Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung!**

Key Facts:

- **Dachgeschoß**
- **4 Zimmer**
- **Ca. 107,73m² Wohnfläche**
- **Südseitige und nordseiteige Terrasse mit insgesamt ca. 40,85m²**
- **Sanierung 2009**
- **Klimaanlage**

- Keller
- Fahrradraum

Kaufpreis: € 599.000,- (Verhandelbar)

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)

Betriebskosten: ca. €451,01 (inkl. Reparaturrücklage und USt.)

Ihr Ansprechpartner:

Bennet Varughese

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

E-Mail: b.varughese@w7.immo

****Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder kennen jemanden? Melden Sie sich bei mir und kassieren Sie für Ihren Tipp bis zu 2500 Euro.

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>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap