

**Stadtwohnung mit Balkon in Top-Lage | U-Bahn Nähe | 9.
Bezirk | Altbau - Juwel**



Objektnummer: 3771

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 104,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,77
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	106,30 €
USt.:	11,95 €
Provisionsangabe:	

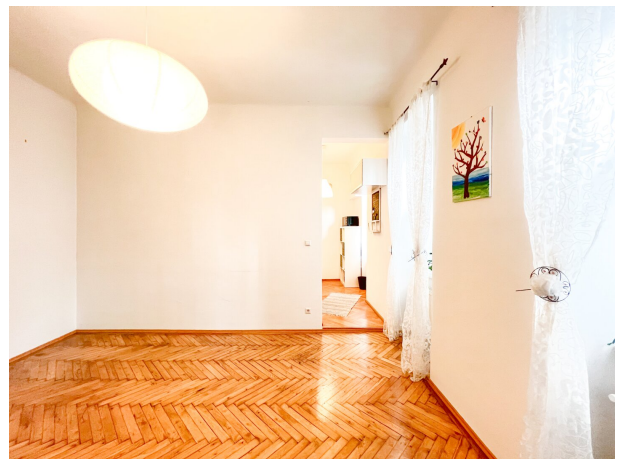
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



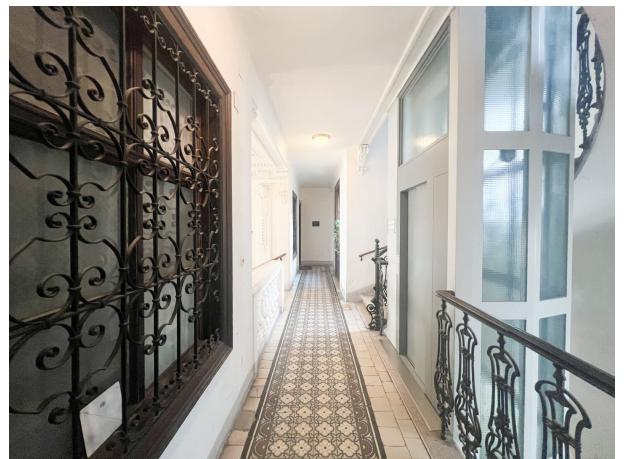
Patrick Silagi

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien











Objektbeschreibung

In einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens, im Herzen des 9. Bezirks, befindet sich diese charmante Wohnung zum Kauf. Die perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und grünen Oasen macht das Viertel zu einem der begehrtesten in ganz Wien. Die Wohnung liegt in der 1. Etage und ist somit bequem über den Personenaufzug zu erreichen. Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung (+ separater Küche) befindet sich im 9. Bezirk (nähe U6 Nußdorfer Straße). Mit einer Wohnfläche von ca. 66 m² besticht sie durch ihre perfekte Raumaufteilung und den Zugang zum ruhigen Balkon, welche einen herrlichen Blick in den grünen Innenhof bietet. .

Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man die Liebe zum Detail und die sorgfältige Pflege, die in jedem Raum zu sehen ist. Der Fischgrätenboden verleiht der Wohnung einen edlen Charakter und sorgt für ein warmes Wohnambiente. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Balkon. Die perfekte Kombination aus urbanem Leben und Entspannung im Freien. Die Wohnung verfügt zudem über eine moderne Gas-Etagenheizung. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Eine separate Toilette ist vorhanden.

Highlights der Lage:

Optimale Verkehrsanbindung: Nur wenige Schritte zur U-Bahn-Station "Nußdorfer Straße" (U6) und zahlreichen Straßenbahnlinien. Sie erreichen das Stadtzentrum sowie weitere Bezirke Wiens in kürzester Zeit.

Lycee Francais: Die Renommierte Privatschule Lycee Francais ist nur wenige Meter von der Wohnung entfernt.

Universitätsnähe: Das renommierte Geozentrum der Universität Wien ist direkt um die Ecke – perfekt für Studierende und Akademiker.

Vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Genießen Sie die umliegenden Bars und Cafés, wie die "Loco Bar" oder "isaac's pub".

Umfassende Gesundheitsversorgung: In der Nähe befinden sich mehrere Arztpraxen und das Sanatorium Hera.

Erholungsräume: Der nahegelegene Canisiuspark.

Diese Immobilie verbindet die Vorzüge eines pulsierenden Stadtlebens mit einer ruhigen und grünen Umgebung. Perfekt für alle, die die Nähe zum Zentrum und gleichzeitig eine hohe Lebensqualität schätzen.

Fazit:

Diese Wohnung besticht nicht nur durch ihre hervorragende Ausstattung, sondern auch durch ihre ideale Lage in einem lebendigen und dennoch ruhigen Stadtteil von Wien. Mit exzellenter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Parks und Freizeiteinrichtungen sowie einer ausgezeichneten medizinischen Versorgung bietet diese Lage alle Vorteile für ein komfortables und angenehmes Wohnen.

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

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)

Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:

Patrick Tiberius Silagi

Mobil.: [+43 699 / 134 34 730](tel:+4369913434730)

E-Mail: p.silagi@w7.immo

Website: 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).

Patrick Tiberius Silagi

Mobil.: [+43 699 / 134 34 730](tel:+4369913434730)

E-Mail: p.silagi@w7.immo

Website: www.w7.immo

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.

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap