

**4-Zimmer Dachgeschoßwohnung | Fernblick | 2 Terrassen  
| Ruhige Anlage | Optional Garagenplatz zu mieten |**



**Objektnummer: 3772**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,93
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,52 €
<b>USt.:</b>	18,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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 für Familien Wiens, im Herzen des 10. Bezirks, befindet sich diese charmante Wohnung zum Kauf. Die perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und grünen Oasen macht das Viertel zu einem der begehrtesten für Familien in ganz Wien. Die Wohnung ist bequem über den Personenaufzug zu erreichen.

Diese **wunderschöne 4-Zimmer-Wohnung (+ offene Wohnküche)** befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus. Mit einer **Wohnfläche von ca. 106,56 m<sup>2</sup>** besticht sie durch ihre perfekte Raumaufteilung und den **Zugang zu zwei Balkonen**, welche einen herrlichen **Blick über die Wiener Skyline** bietet.

Es besteht die Möglichkeit einen **Stellplatz in der hauseigenen Garage** angemietet werden.

Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man die Liebe zum Detail und die sorgfältige Pflege, die in jedem Raum zu sehen ist. Der Parkettboden verleiht der Wohnung einen edlen Charakter und sorgt für ein warmes Wohnambiente. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie sind die zwei Balkone. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Eine separate Toilette ist vorhanden.

Die Lage bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung durch die Nähe zur **U-Bahn-Station „Altes Landgut“ (U1)** sowie zu den Hauptverkehrsstraßen (Südosttangente A23). Verschiedene Bus- und Straßenbahnlinien sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

In der direkten Umgebung gibt es zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter den **SPAR express** und **Hofer**, sowie Dienstleistungsbetriebe wie **Lucky Car Auto Sofort Service**. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie den nahegelegenen **Generali-Arena** und den **Calisthenics Training Park**. Für Familien gibt es verschiedene Bildungseinrichtungen, darunter die **VS Maria-Rekker-Alley**.

### 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.**

**Kaufpreis: EUR 650.000,-**



**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](mailto:p.silagi@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

**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 <2.000m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap