

**Helle, sehr gut aufgeteilte 4-Zimmer Wohnung mit  
Fernblick und den schönsten Sonnenuntergängen |  
Gemeinschaftsgarten**



**Objektnummer: 3863**

**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>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,79
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	144,80 €
<b>USt.:</b>	14,48 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Daniel Rudigier, MSc**

Wolke 7 Immobilien  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien

T +43 664 50 28 005  
H +43 664 50 28 005

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

### **Helle, sehr gut aufgeteilte 4-Zimmer Wohnung mit Fernblick und den schönsten Sonnenuntergängen:**

Im Dezember 2022 wurde das Haus thermisch saniert (Verdoppelung der Wärmedämmung + Aussenbeschattung - der Energieausweis wurde noch nicht aktualisiert, bietet jedoch mit dem alten Stand aus 2020 bereits sehr gute Werte, welche nun noch weiter verbessert worden sind).

Diese fantastische (Familien-)Wohnung in 1160 Wien bietet Ihnen auf großzügigen ca. 87m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was Sie für ein komfortables und modernes Wohnen benötigen. Mit insgesamt 4 Zimmern haben Sie ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse und können sich hier nach Ihren Wünschen einrichten. Ein Gemeinschaftsgarten im 1. Stock ist verfügbar, des weiteren auch noch Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum bzw. ein nutzbarer Aufenthaltsraum. Die Möbel sind maßangefertigte Tischlermöbel.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der beeindruckende Ausblick, den Sie von den Fenstern aus genießen können. Ob Stadtblick, Fernblick oder Grünblick - hier können Sie sich jeden Tag aufs Neue von der Schönheit der Umgebung verzaubern lassen.

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und verfügt über hochwertige Ausstattungsdetails wie Fliesen- und Parkettböden sowie eine moderne Einbauküche. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles, was Sie für Ihren täglichen Bedarf benötigen - von Arztpraxen und Apotheken über Schulen und Kindergärten bis hin zu Supermärkten, Bäckereien und einem Einkaufszentrum. Hier lässt es sich wunderbar leben und Ihnen wird es an nichts fehlen.

### **Weitere Informationen und Besichtigung:**

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

### **Kosten:**

**Kaufpreis: EUR 379.000 Euro**

**Betriebskosten: ca. 270 Euro pro Monat**

**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:**

**Daniel Rudigier, MSc**

Mobil.: [+43 664 / 50 28 005](tel:+436645028005)

E-Mail: [dr@w7.immo](mailto:dr@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).

**Daniel Rudigier, MSc**

Mobil.: [+43 664 / 50 28 005](tel:+436645028005)

E-Mail: [dr@w7.immo](mailto:dr@w7.immo)

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

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

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap