

**Exklusive Neubauwohnung mit Balkon und Parkplatz in  
Ruhelage – Sofort verfügbar!**



**Objektnummer: 3899**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 69,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,53
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	237,60 €
<b>USt.:</b>	23,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daria Savarinska**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG









# Objektbeschreibung

Willkommen in dieser stilvollen 2-Zimmer-Wohnung im Herzen des 7. Bezirks in Wien.

Die Wohnung besticht durch ihre zentrale, aber ruhige Lage sowie ihre moderne Ausstattung und hohen Wohnkomfort. Ideal für Singles, Paare oder Investoren, die Wert auf Qualität und eine ausgezeichnete Umgebung legen. Die Wohnung bietet eine voll ausgestattete Einbauküche, die Funktionalität mit modernem Design verbindet und höchsten Ansprüchen gerecht wird. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet. Ein separates WC ergänzt die Raumaufteilung ideal. Der Balkon mit einer Fläche von ca. 5 m<sup>2</sup> ist nach Osten ausgerichtet und bietet einen wunderbaren Blick auf die Stadt, wodurch er sich perfekt für entspannte Stunden im Freien eignet. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit hochwertigem Parkettboden schafft eine angenehme und stilvolle Wohnatmosphäre.

## Objektdetails:

- **Wohnfläche:** 72 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 1976
- **Zimmer:** 2
- **Etage:** 4. Stock mit Personenaufzug
- **Balkon:** 5 m<sup>2</sup>, ostseitig ausgerichtet
- **Heizung:** Etagenheizung

Praktische Details wie ein Abstellraum und ein Kellerabteil sorgen für zusätzlichen Stauraum. Für Pendler oder Autobesitzer ist ein eigener Parkplatz vorhanden, der in der zentralen Lage eine echte Seltenheit darstellt.

Die Bewohner profitieren zudem von einem gemeinschaftlich nutzbaren Garten, der mit einer Grillstelle ausgestattet ist, sowie einem Wasch- und Trockenraum. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, cleverer Raumgestaltung und der erstklassigen Lage macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause oder einer hervorragenden Investitionsmöglichkeit.

Die Wohnung liegt in der Halbgasse, einer ruhigen Straße im 7. Bezirk. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Josef-Strauß-Park, die Europäische Mittelschule und die Hauptbibliothek Wien. Die ausgezeichnete Infrastruktur umfasst Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie eine optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

**Kosten:**

- **Betriebskosten:** € 261,36 monatlich
- **Reparaturrücklage:** € 42,24 monatlich

**VERKAUFSPREIS: EUR 720.000,-****PROVISION: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.****Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, unterstützen wir Sie gerne bei Finanzierungsanfragen. Unser Partner-Finanzierungsexperte kooperiert mit zahlreichen Banken und holt für Sie mehrere Angebote ein, um die besten Konditionen zu verhandeln – gerne auch bei Ihrer Hausbank. Das alles ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

**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.**

**Ihr Ansprechpartner:****Daria Savarinska**Mobil.: [+43 676 5354 889](tel:+436765354889)E-Mail: [d.savarinska@w7.immo](mailto:d.savarinska@w7.immo)

Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

**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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap