

**Exklusive Loft-Wohnung mit Garten – Erstbezug in
Top-Lage nahe Hauptbahnhof !!**



Objektnummer: 3902

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1998
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	21,24 m ²
Heizwärmebedarf:	D 119,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,05
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	153,47 €
USt.:	15,35 €
Provisionsangabe:	

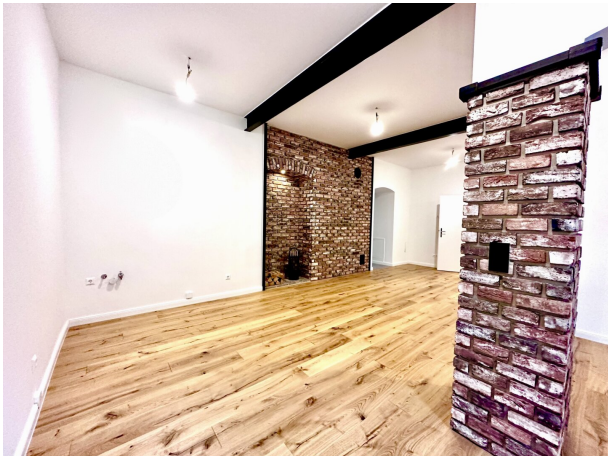
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



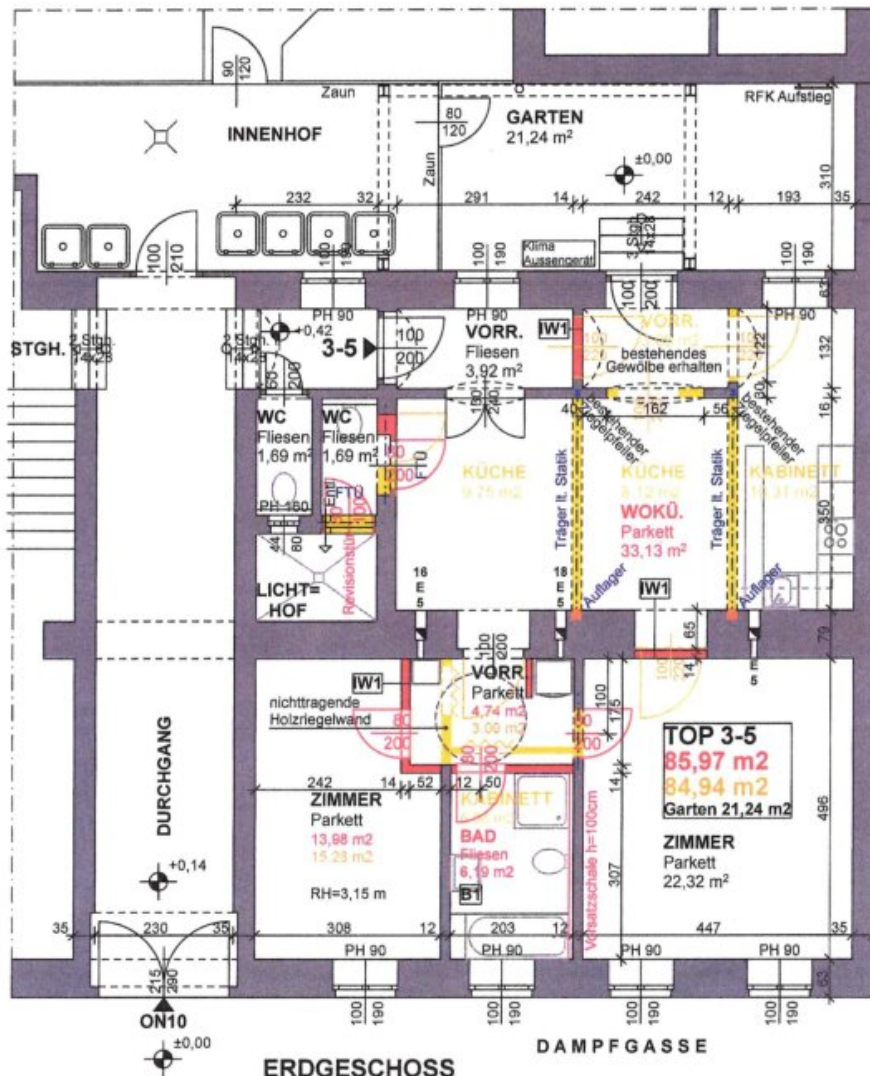
Daria Savarinska

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









Objektbeschreibung

Diese modernisierte Loft-Wohnung vereint hochwertige Ausstattung, großzügige Raumaufteilung und eine Top-Lage im 10. Bezirk von Wien – perfekt für anspruchsvolle Stadtliebhaber oder Familien, die modernen Wohnkomfort suchen.

Diese exklusive Wohnung bietet eine hochwertige Ausstattung mit Parkettböden, moderner Einbauküche, Bad mit Badewanne und Dusche sowie Mehrfachverglasung für exzellenten Schallschutz. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehmen Wohnkomfort, während ein innenliegender Sonnenschutz den Loft-Charakter unterstreicht. Der großzügige private Garten mit Südausrichtung lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung:

- Echtholzparkett in Wohnküche und Schlafräumen
- Fliesen in Nassräumen und Vorräumen (Feinsteinzeug)
- Gegensprechanlage
- Sicherheits- und Brandschutztür mit Mehrfachverriegelung
- Hochwertige Armaturen (Geberit, Grohe, Villeroy & Boch)
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung und Argonfüllung für optimalen Schall- und Wärmeschutz

Objektdetails im Überblick:

- **Wohnfläche:** ca.86 m²
- **Privater Garten:** 21 m²

- **Zimmer:** 3
- **Etage:** Erdgeschoss (EG)
- **Baujahr:** 1998
- **Sanierung:** 2024 (Erstbezug nach Sanierung)
- **Eigentumsform:** Alleineigentum
- **Beziehbar:** ab sofort

Energieeffizienz:

- **HWB:** D 119,1 kWh/m²a

- **GEE:** D 2,05

Lage:

Die Wohnung liegt in der Nähe des Hauptbahnhofs Wien und nur 300 Meter von der U-Bahn-Station Keplerplatz entfernt. Freizeitmöglichkeiten wie der Waldmüllerpark sowie Einkaufsmöglichkeiten auf der Favoritenstraße sind bequem erreichbar. Die Lage kombiniert ruhiges Wohnen mit exzellenter Infrastruktur.

Kosten:

- **Betriebskosten gesamt:** 252,39 € pro Monat (inkl. Reparaturrücklage)

Kaufpreis der Wohnung: EUR 447.000,-

PROVISION: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.

Finanzierungsservice:

Unser Finanzierungsservice unterstützt Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Immobilie – unverbindlich und ohne zusätzliche Kosten. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen!

Besichtigung und weitere Details:

Für ein ausführliches Exposé mit Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen senden Sie uns bitte eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Traumwohnung zu zeigen!

Ihre Ansprechpartnerin:

Daria Savarinska

Mobil: +43 676 5354 889

E-Mail: d.savarinska@w7.immo

Bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeitet werden 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 <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap