

**Charmante Altbauwohnung in Top Lage mit viel Potential |
1 Gehminute zur Mariahilfer Straße | U3, U6 Westbahnhof**



Objektnummer: 3909

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	91,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	750.000,00 €
Betriebskosten:	264,00 €
USt.:	26,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Silagi

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

T +4369913434730

H +4369913434730







Objektbeschreibung

Beschreibung:

Diese wunderschöne Altbauwohnung im Herzen des 7. Bezirks vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Auf rund ca. 91 m² erwarten Sie:

- **Großzügiger Grundriss:** Vier helle Zimmer mit hohen Decken und elegantem Fischgrätparkett.
- **Einladende Küche:** Eine große Wohnküche mit ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich – ideal für kulinarische Stunden.
- **Teilsaniert:** Die Wohnung wurde teilweise renoviert, um den Altbaucharme zu bewahren und gleichzeitig modernen Ansprüchen gerecht zu werden.

Das gepflegte Stiegenhaus und der praktische Lift sorgen für zusätzlichen Komfort. Zudem steht Ihnen ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung. Ein besonderes Highlight sind die Anteile am unausgebauten Dachgeschoss, die langfristiges Potenzial bieten.

Top-Lage:

- **Westbahnhof:** Nur 4 Gehminuten entfernt – perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr und den Fernverkehr.
- **Mariahilfer Straße:** Die beliebte Einkaufsstraße ist in unmittelbarer Nähe und lädt zum Shoppen, Flanieren und Genießen ein.

Objektdaten:

- **Wohnfläche:** ca. 91 m²
- **Zimmer:** 4

- **Stockwerk:** 2. Etage (mit Lift)
- **Besonderheiten:** Fischgrätparkett, große Küche mit Essplatz, gepflegtes Stiegenhaus, Kellerabteil, Anteile am nicht ausgebauten Dachgeschoss

Ein Zuhause zum Wohlfühlen:

Diese Wohnung bietet die perfekte Mischung aus urbanem Lebensgefühl und ruhigem Rückzugsort. Dank der zentralen Lage im begehrten 7. Bezirk erreichen Sie zahlreiche Restaurants, Cafés und kulturelle Hotspots bequem zu Fuß.

Ein Exposé inklusive Adresse / Pläne 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)

Ihr Ansprechpartner:

PATRICK TIBERIUS SILAGI

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

E-Mail: p.silagi@w7.immo

****Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung 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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap