

## Helle 3-Zimmer-Wohnung mit südseitiger Loggia – Erstbezug nach hochwertiger Sanierung | Preis VHB



**Objektnummer: 3935**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,63
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	146,50 €
<b>USt.:</b>	17,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Silagi**

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









W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, komplett sanierte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit durchdachtem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und viel Tageslicht. Auf ca. **66 m<sup>2</sup> Wohnfläche** genießen Sie modernen Wohnkomfort in zentraler Lage.

### Highlights der Wohnung:

- **3 Zimmer** + separate Küche
- **Südseitige Loggia** mit ca. 5,6 m<sup>2</sup>, ideal für entspannte Stunden
- **Modernes Badezimmer** mit hochwertiger Dusche
- Separate Toilette mit stilvollen **Fliesen**
- **Abstellraum** für zusätzlichen Stauraum

### Exklusive Ausstattung:

- Neue **3-fach verglaste Internorm-Fenster** für optimale Wärmedämmung
- Eleganter **Escheparkett** (4 mm Holzauflage) in allen Wohnräumen
- Vollständig erneuerte **Elektrik** und Installationen
- Neue Heizkörper in der Wohnung und Zentralheizung mit Gas im Haus
- Neuer Verputz in allen Räumen für eine frische, moderne Optik

Die Wohnung besticht durch ihre helle, freundliche Atmosphäre und hochwertige Materialien. Die südseitige Ausrichtung sorgt für angenehme Lichtverhältnisse den ganzen Tag über.

## **Lage und Infrastruktur**

- **Verkehrsanbindung:**

- Sehr gute Erreichbarkeit durch die Nähe zur **Michelbeuern AKH U-Bahn-Station (U6)**.
- Straßenbahnstation: 9er, 43er & 42er

- **Einkaufsmöglichkeiten:**

- Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie **HOFER**, befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- Zusätzlich sind weitere Dienstleistungen und kleinere Geschäfte entlang der Straßen zu finden.

- **Freizeit und Gastronomie:**

- Verschiedene Cafés, wie **Café IIN** und **Grey Kaffee**, befinden sich in der Umgebung.



- Grünflächen wie der **Pezzipark** oder der **Anton-Baumann-Park** bieten Erholungsmöglichkeiten.

**Erstbezug nach Sanierung** – perfekt für Familien, Paare oder Singles, die Wert auf Qualität und modernes Wohnen legen.

**Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!**

**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](mailto: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>

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 <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**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 <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap