

**3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage mit begehbarem
Kleiderschrank und ausgezeichneter Anbindung | Nähe
Hauptbahnhof | Helmut-Zilk-Park**



Objektnummer: 3965

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,49
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	177,26 €
Heizkosten:	33,00 €
USt.:	26,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bennet Varughese

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18







Objektbeschreibung

Diese charmante **3-Zimmer-Wohnung** in zentraler Lage bietet auf **ca. 91 m²** eine hervorragende Raumaufteilung und hohen Wohnkomfort. Die Wohnung besticht durch eine großzügige Gestaltung und eine **durchdachte Aufteilung**, die eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

Ein Highlight ist die **Küche mit praktischer Durchreicheöffnung zum Wohnzimmer** – ideal für gesellige Abende und direkten Kontakt zum Wohnbereich. Alle Zimmer sind zentral begehbar und bieten viel Flexibilität in der Nutzung.

Auch hervorzuheben ist der **begehbare Kleiderschrank**, der zusätzlichen Stauraum und Ordnung garantiert.

Die **zentrale Lage** dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen: Die U-Bahn-Station **Keplerplatz (U1)** erreichen Sie in nur ca. 4 Gehminuten. Ebenso sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie **Billa, Lidl** und **Interspar** bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Der nahegelegene **Helmut-Zilk-Park** und das **Amalienbad** bieten zudem attraktive Freizeitmöglichkeiten.

Durch die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (**Buslinie 14A** in ca. 1 Gehminute) sind Sie schnell überall in der Stadt, während Sie gleichzeitig die Vorzüge einer ruhigen und dennoch zentralen Lage genießen.

Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rund um die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen. **Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung!**

Key Facts:

- **ca. 91m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- **2. Liftstock**
- **Hochwertige Parkettböden**

- **Begehbarer Kleiderschrank**
- **Elektrische & programmierbare Außenjalousie**
- **Badezimmer mit Dampfdusche**
- **Keller**
- **Waschraum im Haus**

Kaufpreis: € 319.000,-

Ablöse: €15.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)

Betriebskosten: ca. €328,60 (inkl. Reparaturrücklage und USt.)

zzgl Heizkosten (mit Betriebskosten abgerechnet): €39,60 (inkl. USt.)

Ihr Ansprechpartner:

Bennet Varughese

Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

E-Mail: b.varughese@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>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap