

## **3-Zimmer- Neubauwohnung in Hütteldorf | Wolfersberg - Exklusives Wohnerlebnis mit Poolzugang & Loggia**



**Objektnummer: 4232**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 147,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,88
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,10 €
<b>USt.:</b>	22,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daria Savarinska**

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









## Objektbeschreibung

Diese helle, großzügig geschnittene Wohnung mit ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer charmanten Loggia (ca. 5,4 m<sup>2</sup>) ist ein wahres Juwel für Eigennutzer oder Anleger. Eingebettet in die ruhige und grüne Lage des 14. Bezirks genießen Sie hier nicht nur absolute Entspannung, sondern auch eine gute Anbindung ins Zentrum Wiens !

Die Wohnung liegt im 2. Liftstock (entspricht dem 3. Stock) eines gepflegten Gebäudes aus den 1960er Jahren. Sie empfängt Sie mit einem hellen Vorraum und hochwertigem Eichenparkett. Die großzügige Wohnküche mit ca. 24 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung und führt auf die südlich ausgerichtete Loggia mit herrlichem Blick über Hietzing und Meidling bis zum Lainzer Tiergarten.

Ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und Markenarmaturen von Grohe, ein separates WC, ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie zwei weitere Zimmer (ideal als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer) bieten viel Platz und Flexibilität. Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt.

Das besondere Extra: Ein Gemeinschaftspool am Dach sorgt im Sommer für Erfrischung mit Ausblick!

### **Ausstattung:**

- ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Südloggia mit ca. 5,4 m<sup>2</sup> und Panoramablick
- Eichenparkett & helle Räume
- Große Wohnküche mit ca. 24 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Gemeinschaftspool auf dem Dach
- Kellerabteil vorhanden
- Gebäude mit Lift

Bitte beachten Sie: Die Wohnung wird ohne Möblierung übergeben. Auf den Bildern abgebildet sind ausschließlich die Sanitäreinrichtungen. Die Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten, kann jedoch auf Verhandlungsbasis übernommen werden.

**Lage:**

- Ruhige Wohngegend mit Naturzugang
- Busstation nur wenige Gehminuten entfernt
- Ca. 25 Autominuten bis ins Zentrum
- Nahversorgung, Schulen & Freizeitmöglichkeiten im Umfeld

**Kosten:**

- Betriebskosten (inkl. Rücklage, Lift & USt) : ca. € 386,34
- Heizung: ?a. € 78,97 zzgl. 20 % USt ; Warmwasser: ca. € 16,09 zzgl. 10 % USt
- Gesamtbelastung: ?a. € 458,88

Reparaturrücklage zum 31.12.2021: € 187.404,00

**Diese Wohnung kann auch im Mietkaufmodell erworben werden:**

Mietkaufmodell: Miete mit Kaufoption nach 5 Jahren. Dieses Modell ermöglicht es, sofort einzuziehen und gleichzeitig Eigenkapital aufzubauen. Nach 5 Jahren haben sie die Möglichkeit, die Wohnung zu einem fixierten Kaufpreis zu erwerben.

Zahlungsstruktur:

Position	Betrag
Anzahlung (5 %)	18.750 €
Monatliche Grundmiete	1.100 €

Monatlicher Kaufzuschlag	300 €
Gesamt monatlich	1.400 €
Laufzeit	5 Jahre
Angerechnetes Guthaben nach 5 Jahren	36.750 €
Restkaufpreis	338.250 €

#### **Finanzierungsservice:**

Gerne beraten wir Sie kostenlos und unverbindlich zur optimalen Finanzierung Ihrer Wunschimmobilie.

#### **Besichtigung & Kontakt:**

Fordern Sie jetzt ein ausführliches Exposé mit Adresse, Fotos und allen Unterlagen an – wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten!

#### **Ihre Ansprechpartnerin:**

Daria Savarinska

+43 676 5354 889

d.savarinska@w7.immo

**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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <2.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap