

**Dachgeschosswohnung in einzigartiger Wohnanlage mit
viel Grün und umfassender Infrastruktur | Nähe U6 Erlaaer
Straße**



Objektnummer: 4322

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,98 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	299.900,00 €
Betriebskosten:	103,82 €
USt.:	10,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

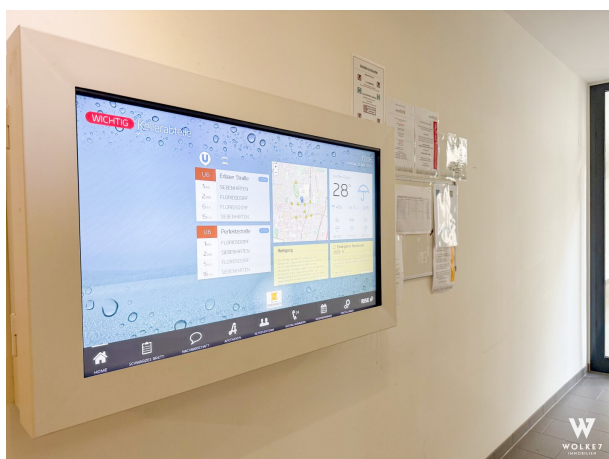


Bennet Varughese

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG

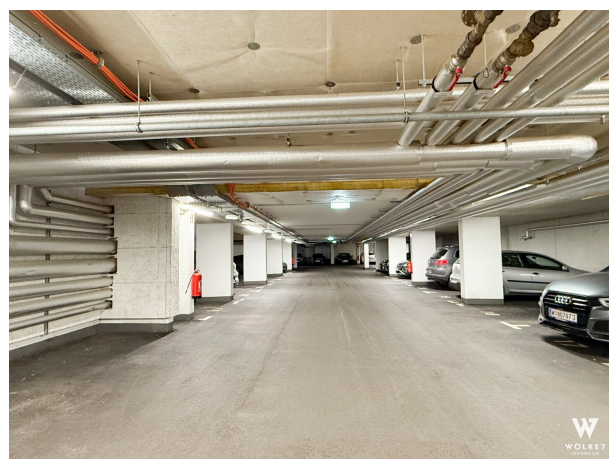














Objektbeschreibung

Diese **Dachgeschosswohnung** ist nicht einfach nur ein neues Zuhause – sie ist Teil eines **einzigartigen Wohnprojekts**, das in Wien seinesgleichen sucht. Hier wohnen Sie nicht nur, hier leben Sie in einer **durchdachten Anlage**, die **Komfort und Lebensqualität** in den Mittelpunkt stellt. Die Wohnung befindet sich in einer außergewöhnlichen Wohnanlage, die weit über den Standard hinausgeht: Von der **hauseigenen Sauna** über einen **Fitnessraum**, **Spielplätze**, verschiedene **Kinderräume** für Groß und Klein, eine eigene **Fußball- und Volleyballhalle**, eine **Werkstatt** bis hin zur **gemeinschaftlich nutzbaren Dachterrasse** mit Überdachung und **bepflanzbaren Blumenbeeten**. Ergänzt wird das Angebot durch praktische Einrichtungen wie zum Beispiel einen **Friseur und einem Nagelstudio direkt in der Anlage**. Eine Wohnqualität, die in dieser Form nur äußerst selten zu finden ist.

Keyfacts im Überblick:

- 2 Zimmer
- Wohnfläche ca. 50,23 m²
- Dachgeschoßwohnung
- West-Balkon mit ca. 5,66 m² in Innenhoflage und grünem Ausblick
- Teilmöbliert
- Teil einer **einzigartigen Wohnanlage** mit umfassender Infrastruktur: **Sauna**, **Fitnessraum**, **Kinderspielplätze**, **Werkstatt**, **Kinderräume**, **Fußball-/Volleyballhalle**, **Gemeinschaftsküche**, **Musikraum**, **Partyraum**, **Waschraum**, **Gemeinschafts-Dachterrasse**, **Blumenbeete**
- **Barrierefreier Zugang per Lift**
- **Große Fenster** sorgen für helle Räume und freundliche Atmosphäre
- **Abstellraum**
- **Kellerabteil**
- **Fahrradraum**

Lage – ruhig, grün und trotzdem bestens angebunden

Diese Wohnung bietet eine seltene Kombination aus Ruhe und Stadtnähe. Die Nahversorgung ist optimal: Der nächste **Spar** ist nur 3 Gehminuten entfernt, ebenso wie die **Carlberger Apotheke** und mehrere **Schulen**. Die **U6-Station Erlaaer Straße** erreichen Sie in rund 7 Minuten zu Fuß, die **Perfektastraße** in etwa 12 Minuten. Auch der **Bus 61A** Richtung Liesing hält ganz in der Nähe. Ideal für alle, die ruhig wohnen und dennoch mobil bleiben wollen.

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

Kaufpreis: € 299.900,-

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

Betriebskosten: ca. € 197,99 (genaue Abrechnung wird schnellstmöglich nachgereicht)

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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap