Moderne 3-Zimmer-Wohnung | Balkon | Designerausstattung & unverbaubarem Grünblick in Wien Hütteldorf

Objektnummer: 4324

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,17 kWh / m² * a
USt.:	19,06 €

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

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

SIE SAMMELN
GEMEINSAM.
WIR TRENNEN
& VERWERTEN.
WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese stilvoll ausgestattete Eigentumswohnung in absoluter Ruhelage befindet sich im beliebten Westen Wiens – direkt angrenzend an den Lainzer Tiergarten. Die lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung liegt im 3. Liftstock einer kleinen, gepflegten Wohnhausanlage mit nur 23 Einheiten und bietet modernen Wohnkomfort in naturnaher Umgebung.

Eckdaten der Wohnung:

- **Wohnfläche:** ca. 73 m²
- **Zimmer:** 3 (Wohnküche + 2 Schlafzimmer)
- Balkon mit ca. 7 m2
- **Stockwerk:** 3. Obergeschoss (mit Lift)
- **Kellerabteil:** Großzügig, **im Erdgeschoss gelegen**
- **Heizung:** Fußbodenheizung
- **Beziehbar:** nach Absprache
- **Zustand:** sehr gepflegt, hochwertig ausgestattet
- **Parken:** Ausreichend kostenlose Parkmöglichkeiten in der ruhigen Seitengasse

Raumaufteilung:

- **Große, helle Wohnküche** mit Süd-Ausrichtung und direktem Blick ins Grüne
- **2 Schlafzimmer** nordseitig ausgerichtet – auch im Sommer angenehm kühl
- **Elegantes Badezimmer** mit hochwertiger Ausstattung (Keuco & Burgbad)
- **Separates WC** mit eigenem Waschbecken
- **Abstellraum** mit viel Stauraum
- **Großes Kellerabteil** im Erdgeschoss (keine Stufen!)

Ausstattungshighlights:

- **Designerküche** von *Intuo* mit Geräten von *Siemens* (im Kaufpreis enthalten)
- **Exklusive Badeinrichtung** von *Keuco* und *Burgbad*
- **Vorzimmermöbel** von *Sudbrock*
- **Echtholzparkett**, Fußbodenheizung in allen Räumen
- **3-fach verglaste Fenster** mit integrierten **Fensterlüftern**
- **Insektenschutzgitter** an allen Fenstern & Terrassentür – maßgefertigt
- **Sonnenschutz-Schiebepaneele** zur perfekten Verdunkelung
- **Badezimmer und WC mit Belüftungssystem**
- **Kinderwagen-/Fahrradraum** im Erdgeschoss

Besonderheiten:

- **Nichtraucherwohnung – tierfrei gehalten**
- Kleine, **familienfreundliche Anlage** mit nur zwei Stiegen
- Sehr niedrige Geräuschkulisse dank ruhiger Seitengasse
- Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss für zusätzlichen Komfort

Infrastruktur & Lage:

- **Adresse:** (bitte ergänzen)
- **Bezirk:** 1140 Wien – Hütteldorf
- **Umgebung:** Naturnahes Wohnen direkt am Lainzer Tiergarten
- **Auhofcenter** (Einkaufszentrum inkl. Ärztezentrum):
  - ca. 5 Min. mit dem Auto

    - ca. 10 Min. öffentlich
    - ca. 20 Min. zu Fuß
- **Öffentliche Anbindung:** Busverbindungen in unmittelbarer Nähe
- **Naherholung:** Lainzer Tiergarten, Wienerwald, Sportplätze, Rad- & Wanderwege

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur im Erfolgsfall beim Kauf)

Ihr Ansprechpartner:

PATRICK TIBERIUS SILAGI

Mobil: +43 699 134 34 730

E-Mail: p.silagi@w7.immo

Individuelle Finanzierungsberatung: Wir bieten Ihnen eine unverbindliche und kostenlose Beratung zu möglichen Finanzierungsmodellen. Gerne unterstützen wir Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Traumwohnung!

Besichtigung und weitere Informationen:

Für ein **detailliertes Exposé** mit **Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen** senden Sie uns bitte eine Anfrage mit **vollständigen Kontaktdaten.**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap