Mehr als vier Wände: Dachgeschoßwohnung mit Balkon in einer Wohnanlage mit einzigartigen Vorzügen I Nähe U6 Erlaaer Straße

Objektnummer: 4396

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 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 22,98 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	259.900,00 €
Betriebskosten:	103,82 €
USt.:	10,38 €

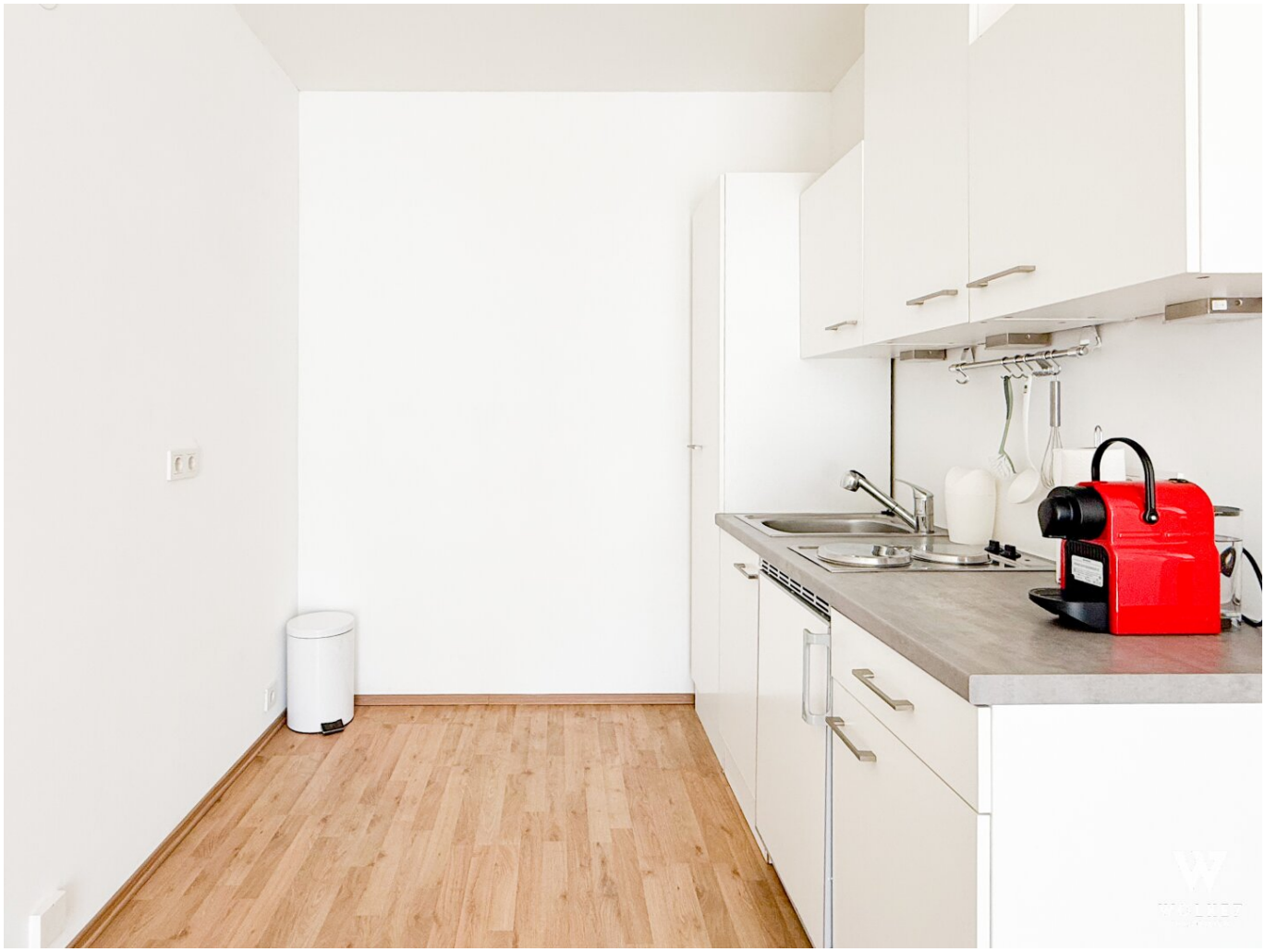
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

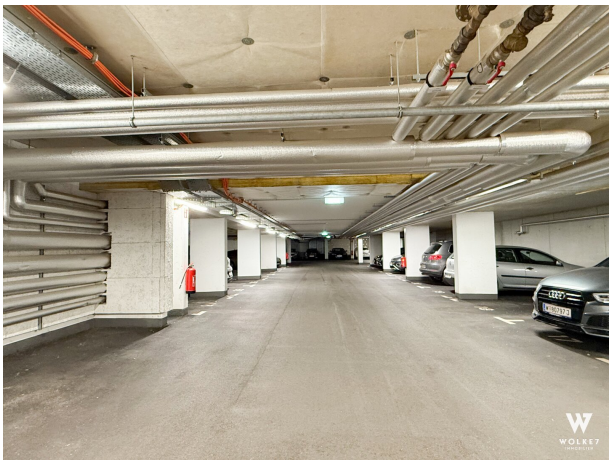
Bennet Varughese

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG



WICHTIG

ERDGESCHOSS



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**
- **Wonfläche 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: € 259.900,-

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

Betriebskosten: ca. € 197,99

Ihr Ansprechpartner:

Bennet Varughese

Mobil.: +43 664 3837 374

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

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