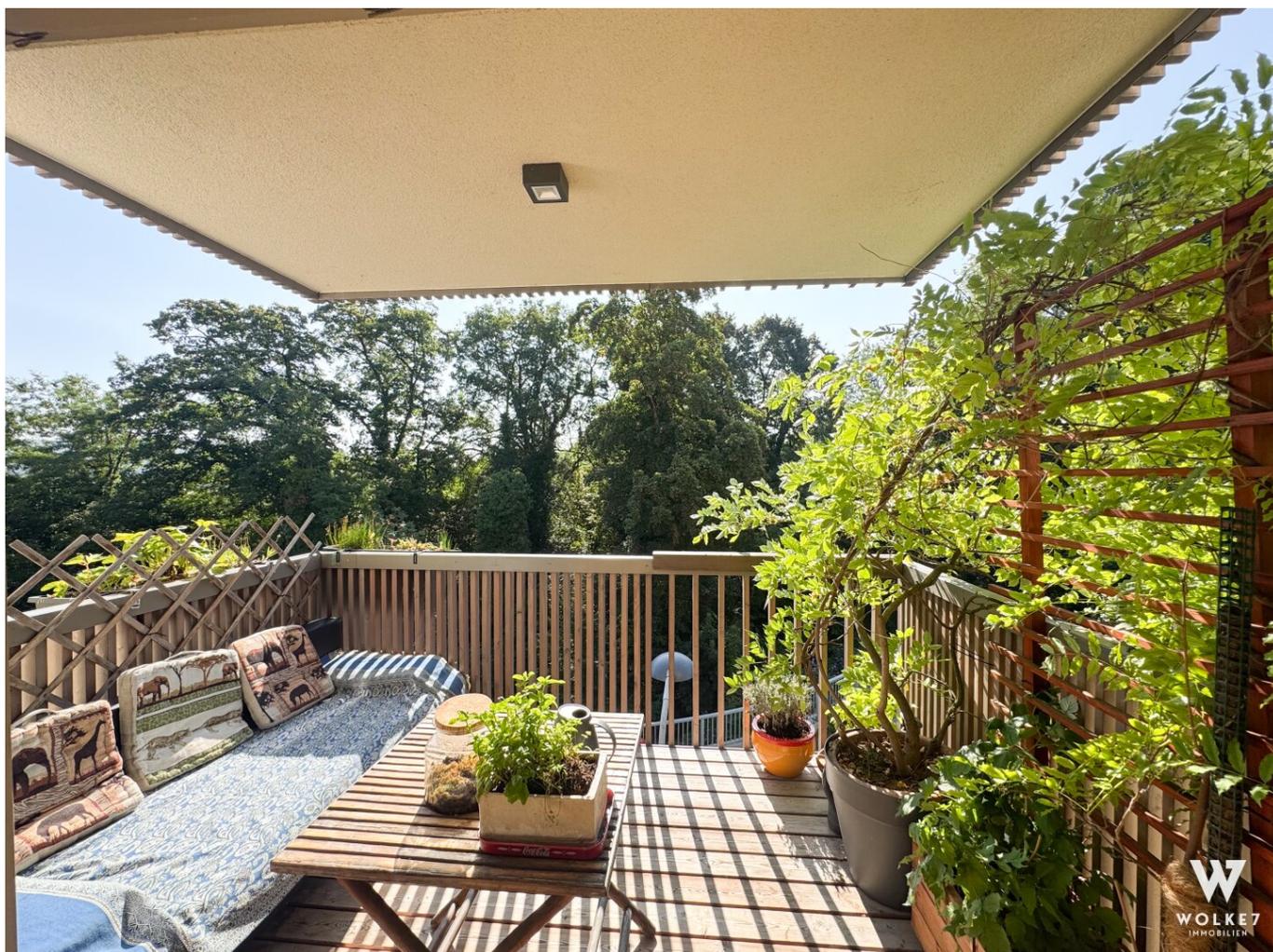


**Moderne Neubau-Oase am Wienerwald – 2 Zimmer mit
Balkon, Garten & vielen Extras | nahe U4 & S-Bahn | Auhofer
Center**



Objektnummer: 4525

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,79 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	160,72 €
USt.:	17,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

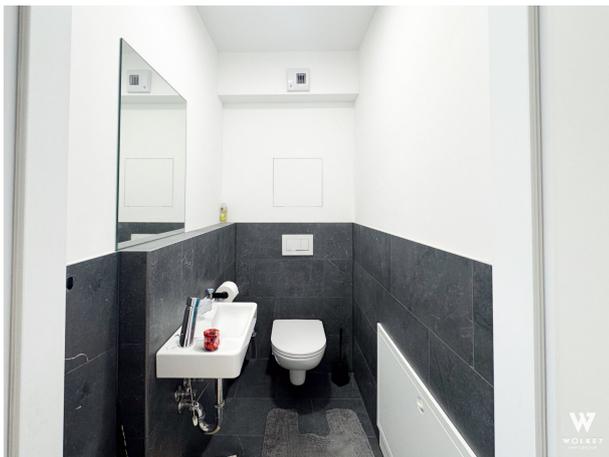


Wolke 7 Immobilien | Team Wien

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18









Objektbeschreibung

Exklusive Neubau-Oase am Wienerwald – 2 Zimmer mit Balkon, Garten & Top-Ausstattung

Am grünen Rand Wiens, nur wenige Gehminuten vom Auhof Center entfernt, erwartet Sie diese besondere 2-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock eines modernen Neubaus (Baujahr 2020). Auf rund **69 m² Wohnfläche** verbindet sie luxuriösen Komfort mit der Ruhe und Natur des Wienerwaldes – und bietet gleichzeitig eine hervorragende Anbindung in die Stadt.

Der **44 m² große Wohnbereich** mit hochwertiger **EWE-Küche** samt stilvoller Kücheninsel ist das Herzstück der Wohnung. Bodentiefe Balkontüren öffnen sich zu zwei Dritteln und führen auf den **6 m² großen Ostbalkon** – hier genießen Sie bis zum frühen Nachmittag die Sonne und einen weiten Blick über die Wienerwaldregion. Das **12 m² große Schlafzimmer** öffnet sich in den **21 m² großen, nicht einsehbaren Eigengarten**, der nordseitig liegt und im Sommer angenehme Kühle bietet.

Hochwertige Materialien wie **gebürsteter Eichen-Echtholzboden** und edle **Feinsteinzeugfliesen** im Bad und WC sorgen für ein stilvolles Wohngefühl. Die barrierefreie Architektur, elektrisch bedienbare Rollos, Sicherheitstüren, Videosprechanlage und ein modernes elektronisches Paketfachsystem bieten zusätzlichen Komfort.

Das Gebäude ist nachhaltig errichtet, sehr gut gedämmt und verfügt über ein **duales Heizsystem mit Luftwärmepumpe und Gas**, sowie **Fußbodenheizung** in der gesamten Wohnung.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen Ihnen unter anderem ein **Fitness- & Yoga-Raum**, ein **großzügiger Garten mit Grillplatz**, ein **Spielplatz** sowie eine **Waschküche** zur Verfügung. Ein eigenes Einlagerungsabteil ist im Kaufpreis enthalten.

Die Lage in einer verkehrsberuhigten Nebenstraße bietet direkten Zugang zu Spazier- und Radwegen im Wienerwald. Mit der S50 sind Sie in **15 Minuten am Westbahnhof** und in nur **6 Minuten in Hütteldorf** (U4).

Highlights auf einen Blick:

- ca. 69 m² Wohnfläche, 2 Zimmer
- Baujahr 2020, 2. Liftstock, barrierefrei

- 44 m² Wohnbereich mit moderner EWE-Küche & Kücheninsel
- 6 m² Ostbalkon & 21 m² Eigengarten (nicht einsehbar)
- Schlafzimmer mit Gartenzugang
- Hochwertiger Eichenboden & Feinsteinzeugfliesen
- Fußbodenheizung, duales Heizsystem (Luftwärmepumpe + Gas)
- Elektrische Rollos, Sicherheitstüren, Videosprechanlage
- Fitness- & Yoga-Raum, Gemeinschaftsgarten mit Grillplatz, Spielplatz
- Einlagerungsabteil inklusive
- Top-Anbindung (S50, U4, Westbahnhof)
- Optionaler Garagenplatz anmietbar, viele Stellplätze vor dem Haus

Diese Wohnung ist ideal für Singles und Paare, die Natur, Qualität und Komfort perfekt verbinden möchten.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses **Neubau-Oase am Wienerwald!**

Ein Exposé mit Bilder inklusive Grundriss / Pläne / Energieausweis sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Kaufpreis: 459.000,- Euro

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)

Wir bieten Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und sind rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:

Team Wolke 7

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: office@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Team Wolke 7

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: office@w7.immo

Website: www.w7.immo

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer

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 <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
U-Bahn <4.000m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap