

**Neubau | Charmante Wohnung mit Doppelhaus-Flair,  
Terrasse und Balkon in ruhiger Innenhoflage | Klimatisiert**



**Objektnummer: 4532**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	168,24 €
<b>Heizkosten:</b>	60,48 €
<b>USt.:</b>	33,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Silagi**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien



# SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**

 **+43 699 134 34 730**

 **p.silagi@w7.immo**



**WOLKE 7 IMMOBILIEN**

**WOLKE 7  
IMMOBILIEN**





## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung besticht durch ihre ruhige Lage im begrünten Innenhof sowie durch eine durchdachte Raumaufteilung. Über die eigene Terrasse gelangen Sie direkt in Ihr neues Zuhause.

### Highlights der Wohnung:

- Zentralheizung & Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Begrünte Terrasse mit Lorbeersträuchern
- Balkon
- Parkettboden (Fischgrät)
- Fliesen in den Nassräumen
- Elektrische Rollläden in allen Zimmern & innenliegender Sonnenschutz
- Fahrstuhl
- Kellerabteil
- Rauchfang für Kamin vorbereitet

### Raumaufteilung

#### *1. Obergeschoss*

- Vorraum
- Helle Wohnküche mit Kücheninsel
- Abstellraum
- Separate Toilette
- Zugang zur Terrasse

## 2. Obergeschoss

- Vorraum
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Arbeits- oder Kinderzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Toilette

## Ausstattung

- Zentralheizung & Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Begrünte Terrasse mit Lorbeersträuchern
- Balkon
- Parkettboden (Fischgrät)
- Fliesen in den Nassräumen
- Elektrische Rollläden in allen Zimmern & innenliegender Sonnenschutz
- Fahrstuhl
- Kellerabteil
- Rauchfang für Kamin vorbereitet

## Lage

Die Wohnung liegt direkt bei der U3-Station *Schweglerstraße* sowie der Straßenbahnlinie 49 (*Station Huglgasse*). Nahversorger, Apotheke und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Parkplätze sind direkt vor dem Haus oder zur Miete in der Umgebung verfügbar. Trotz der sehr guten Anbindung genießen Sie hier eine ruhige Wohnsituation im Innenhof.

## Sonstiges

Küche und Sanitärräume sind im Kaufpreis inkludiert.

### ? 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.

### ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

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

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**

? Mobil.: [+43 699 134 34 730](tel:+4369913434730)

? E-Mail: [p.silagi@w7.immo](mailto:p.silagi@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://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).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap