

# **3-Zimmer- Neubauwohnung in Wolfersberg - Exklusives Wohnerlebnis mit Poolzugang & Loggia**



**Objektnummer: 4708**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 147,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,88
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	257,97 €
<b>USt.:</b>	29,97 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daria Savarinska**

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!

**Daria Savarinska**  
📞 +43 676 5354 889  
✉️ d.savarinska@w7.immo



**WOLKE 7 IMMOBILIEN**

WOLKE 7  
IMMOBILIEN



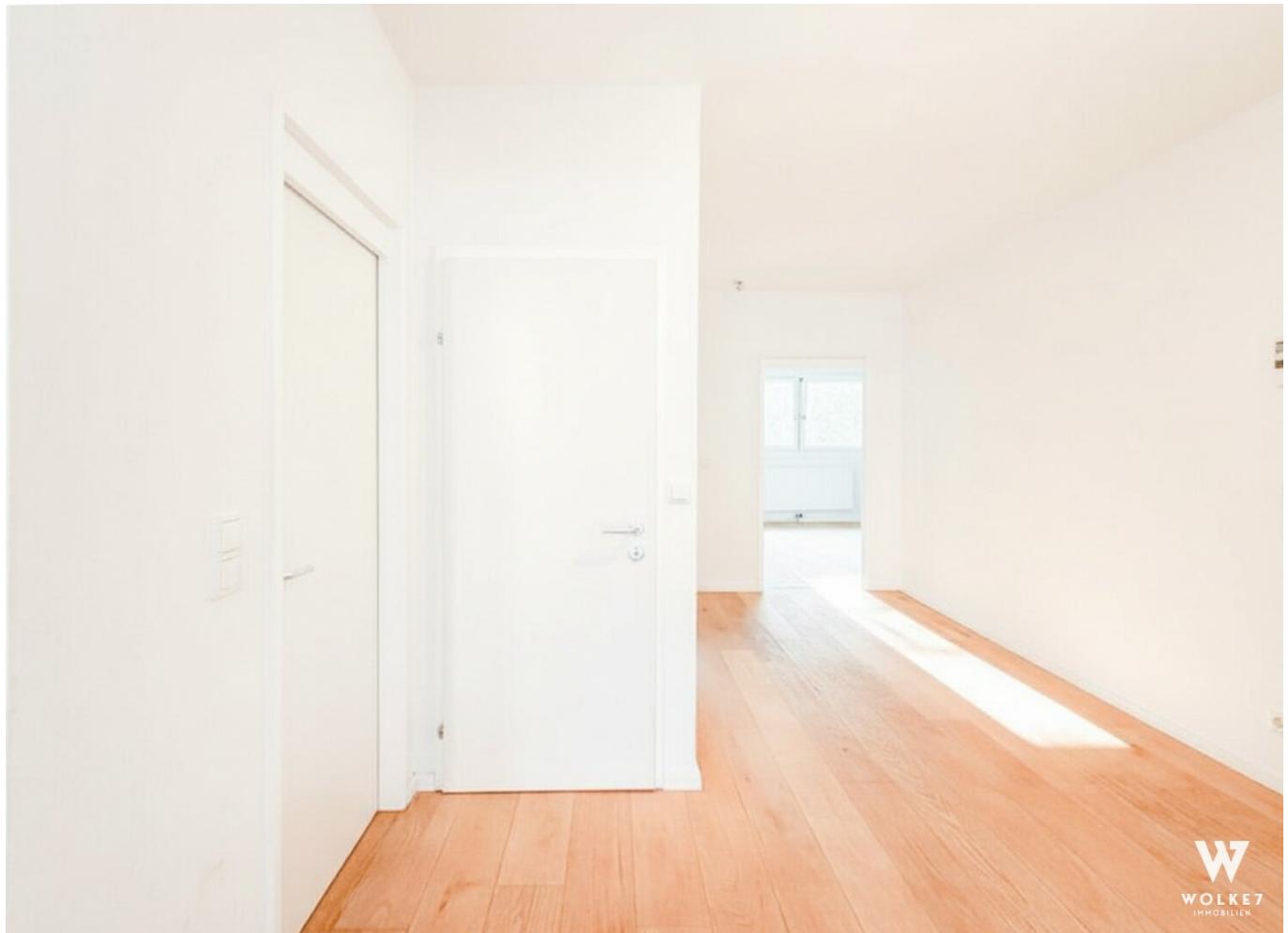
**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



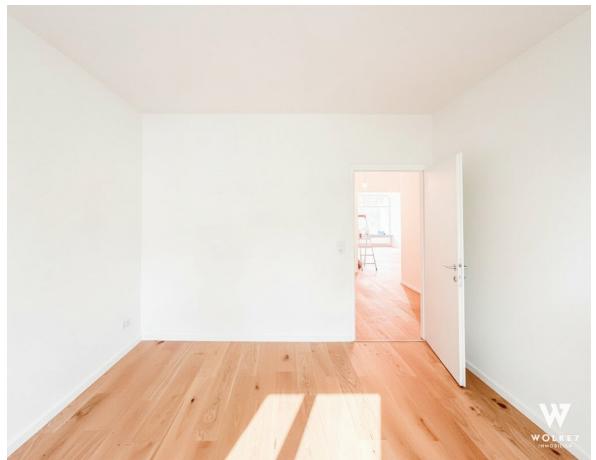
**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



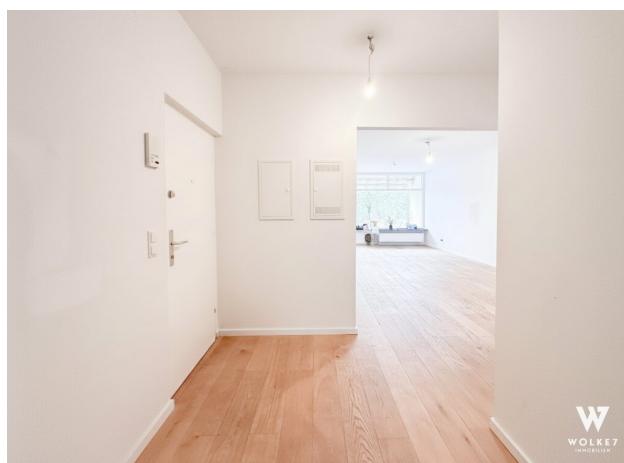
**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

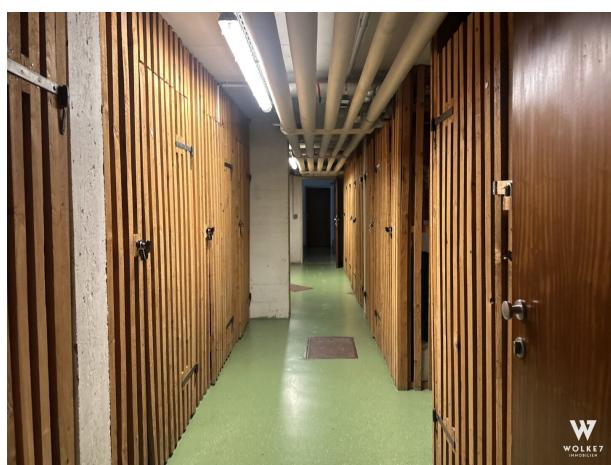


**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Diese helle, großzügig geschnittene Wohnung mit ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer charmanten Loggia (ca. 5,4 m<sup>2</sup>) ist ein wahres Juwel für Eigennutzer oder Anleger. Eingebettet in die ruhige und grüne Lage des 14. Bezirks genießen Sie hier nicht nur absolute Entspannung, sondern auch eine gute Anbindung ins Zentrum Wiens !

Die Wohnung liegt im 2. Liftstock (entspricht dem 3. Stock) eines gepflegten Gebäudes aus den 1960er Jahren. Sie empfängt Sie mit einem hellen Vorraum und hochwertigem Eichenparkett. Das großzügige Wohnzimmer mit ca. 24 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung und führt auf die südlich ausgerichtete Loggia mit herrlichem Blick über Hietzing und Meidling bis zum Lainzer Tiergarten.

Ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und Markenarmaturen von Grohe, ein separates WC, ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie zwei weitere Zimmer (ideal als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer) bieten viel Platz und Flexibilität. Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt.

Im Falle des Verkaufs werden von der Verkäuferseite zusätzlich der Boden abgeschliffen und die Wände neu gestrichen.

Es liegt eine schriftliche Bestätigung der Eigentümerin vor, dass es sich bei der Wohnung um freien Mietzins handelt.

Das besondere Extra: Ein Gemeinschaftspool am Dach sorgt im Sommer für Erfrischung mit Ausblick!

### Ausstattung:

- ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Südloggia mit ca. 5,4 m<sup>2</sup> und Panoramablick
- Eichenparkett & helle Räume
- Große Wohnküche mit ca. 24 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Gemeinschaftspool auf dem Dach
- Kellerabteil vorhanden

- Gebäude mit Lift

**! Bitte beachten Sie: Die erste Aufnahme zeigt ein virtuelles Home-Staging zur besseren Veranschaulichung.** Die Wohnung wird ohne Möblierung übergeben. Auf den Bildern abgebildet sind ausschließlich die Sanitäreinrichtungen.

**Lage:**

- Ruhige Wohngegend mit Naturzugang
- Busstation nur wenige Gehminuten entfernt
- Ca. 25 Autominuten bis ins Zentrum
- Nahversorgung, Schulen & Freizeitmöglichkeiten im Umfeld

**Diese Wohnung kann auch im Mietkaufmodell erworben werden:**

Mietkaufmodell: Miete mit Kaufoption nach 5 Jahren. Dieses Modell ermöglicht es, sofort einzuziehen und gleichzeitig Eigenkapital aufzubauen. Nach 5 Jahren haben sie die Möglichkeit, die Wohnung zu einem fixierten Kaufpreis zu erwerben.

**Zahlungsstruktur:**

Position	Betrag
Anzahlung (5 %)	16.950 €
Monatliche Grundmiete	1.100 €
Monatlicher Kaufzuschlag	300 €

Gesamt monatlich 1.400 €

Laufzeit 5 Jahre

Angerechnetes Guthaben nach 5 Jahren 34.950 €

Restkaufpreis 304.050 €

### **Finanzierungsservice:**

Gerne beraten wir Sie kostenlos und unverbindlich zur optimalen Finanzierung Ihrer Wunschimmobilie.

**Provision:** 3 % zzgl. 20 % USt.

*(Nur im Erfolgsfall – zahlbar bei tatsächlichem Kaufabschluss.)*

**Betriebskosten (inkl. Rücklage & USt): EUR 412,76 / Monat**

### **Heizkosten & Warmwasser:**

*Die Heizkosten und das Warmwasser werden über die Betriebskosten abgerechnet und betragen aktuell EUR 192,21 / Monat.*

### **Gesamte monatliche Vorschreibung:**

*Die gesamte Vorschreibung pro Monat beträgt derzeit EUR 604,97 / Monat (laut Vorschreibung vom 01.01.2025).*

## **Weitere Informationen & Besichtigung:**

Ein ausführliches **Exposé mit allen Details, Fotos und Grundriss** sende ich Ihnen gerne per E-Mail zu – bitte stellen Sie dazu eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

### **Ihre Ansprechpartnerin:**

#### **Daria Savarinska**

Mobil: +43 676 5354 889

E-Mail: [d.savarinska@w7.immo](mailto:d.savarinska@w7.immo)

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und erfolgen ohne Gewähr.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeitet werden können.

### **\*\*\*Hinweis zur Darstellung der Immobilie\*\*\***

Einige der dargestellten Fotos wurden mittels künstlicher Intelligenz virtuell gestaged 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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <2.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap