

Balkon und Grünblick | 3-Zimmer-Wohnung in 1220 Wien nähe Seestadt



Objektnummer: 4687

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	222,85 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Fidler MA

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!

Maximilian Fidler MA
📞 +43 676 9135 489
✉️ m.fidler@w7.immo

WOLKE 7 IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Sofort beziehbar – ideal für Paare oder kleine Familien, die ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur schätzen.

Diese charmante, ca. **80 m²** große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im **2. Stock (ohne Lift)** eines gepflegten Wohnhauses. Sie überzeugt durch ihre **helle und ruhige Atmosphäre**, den **schönen Grünblick vom Balkon** sowie die durchdachte Raumaufteilung.

Vom zentralen Vorraum aus sind alle Räume separat begehbar: das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, zwei **hofseitig gelegene Schlafzimmer**, eine separate Küche, Bad und WC getrennt sowie ein praktischer Abstellraum. Der ca. **6 m² große Balkon** bietet einen wunderbaren Blick ins Grüne und lädt zum Entspannen nach einem langen Tag ein.

Das Haus selbst punktet mit einer **besonders familienfreundlichen Infrastruktur**: ein **großer Kinderspielraum**, ein **Fahrradabstellraum** und ein **Waschraum** stehen den Bewohnern zur Verfügung. Die Wohnung kann **möbliert oder teilmöbliert** übernommen werden und ist **ab sofort bezugsbereit**.

Die Beheizung erfolgt über **Fernwärme**, das Wohnhaus wurde **1997 erbaut** und befindet sich in einer **ruhigen Einbahnstraße**. Ein **Autoabstellplatz** kann bei Bedarf **um nur € 30,- pro Monat** angemietet werden.

Teilweise **elektrische Außenrollos** sorgen für zusätzlichen Komfort, während die restlichen Fenster mit manuellen Rollos ausgestattet sind. Ein **Kellerabteil** rundet das attraktive Gesamtpaket ab.

Highlights:

- Wohnfläche: ca. **80 m²**
- **3 Zimmer** – ideal für Paare oder kleine Familien
- **6 m² Balkon** mit herrlichem Grünblick
- **Ruhelage** in einer **Einbahnstraße**
- **Beide Schlafräume hofseitig** ausgerichtet
- **Autoabstellplatz** anmietbar (€ 30/Monat)
- **Fernwärme**

- **Baujahr 1997**
- **Abstellraum & Kellerabteil**
- **Fahrradabstellraum, Waschraum & großer Kinderspielraum im Haus**
- **Teilweise elektrische Außenrolllos**
- **Möbliert oder teilmöbliert oder unmöbliert**
- **Ab sofort beziehbar**

Diese Wohnung vereint ruhiges Wohnen mit idealer Raumaufteilung und einer familienfreundlichen Hausgemeinschaft. Perfekt für alle, die ein gemütliches Zuhause mit Grünblick und guter Anbindung im 22. Bezirk suchen.

? 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.

Kaufpreis: EUR 359.000,-

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:

Maximilian Fidler, MA

Mobil.: +43 676 / 91 35 489

E-Mail: m.fidler@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 Expose 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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap