

## **Sonnige 4-Zimmer-DG-Maisonette mit 2 Terrassen in Rothneusiedl/Oberlaa**



KI-bearbeitet (Beispielbild)



**Objektnummer: 4790**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	130,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	589.000,00 €
Betriebskosten:	193,51 €
USt.:	19,35 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Fidler MA**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG



KI-bearbeitet (Beispielbild)



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



KI-bearbeitet (Beispielbild)

**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN



KI-bearbeitet (Beispielbild)

**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

### Zum sofortigen Bezug gelangt diese großzügige, lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung.

Die kleine, ruhige Wohnanlage bietet einen **schönen Gemeinschaftsgarten mit kleinem Spielplatz**, ideal für Familien und zur Erholung im Grünen.

Die Wohnung ist Ost-West ausgerichtet und besticht durch ihre komfortable Raumaufteilung:

Vorraum, Wohnküche mit Essbereich, Wohnzimmer, drei Schlafzimmer, zwei Bäder (eines mit Wanne, eines mit Dusche), Schrankraum sowie eine Loggia – ca. 11,99 m<sup>2</sup> westseitig im OG/DG und eine Terrasse ca. 7,44 m<sup>2</sup> ostseitig mit Blick in den Gemeinschaftsgarten.

#### Highlights auf einen Blick:

- DG-Maisonette, ca. 129 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 4 Zimmer
- 1 Loggia mit ca. 11,99 m<sup>2</sup> & 1 Terrasse mit ca. 7,44 m<sup>2</sup>
- Teilmöbliert (Küche mit Siemens Geräten & Bäder)
- 2 Bäder mit Wanne & Dusche, Waschmaschinenanschluss
- Eichen-Dielenparkett & Fliesen
- Teilweise Fenster mit Raffstores / Insektenschutz
- Keller (4 m<sup>2</sup>), 2 Fahrradräume & Kinderwagenräume
- Gemeinschaftsgarten mit kleinem Spielplatz

- Lift und Abstellräume
- Garagenplatz optional (€ 50/Monat)

Die Wohnung wird **teilmöbliert** übergeben – Küchen- und Bäderbereich sind vollständig ausgestattet.

Hochwertiger **Eichen-Dielenparkettboden** in den Wohnräumen, **Fliesen** in Küche, Vorraum und Bädern.

Die **mehrfachverglasten Verbundfenster** sind teils mit **Raffstores** und teils mit **Insektenschutzgittern** ausgestattet.

Ein **Waschmaschinenanschluss** befindet sich im Badezimmer.

Die Anlage verfügt über eine **Haus-SAT-Anlage, Internet- und TV-Anschlüsse in allen Zimmern**, zwei **Fahrradräume, Kinderwagenräume** sowie ein **Kellerabteil (ca. 4 m<sup>2</sup>)**.

Ein **Garagenstellplatz** kann je nach Verfügbarkeit über die Hausverwaltung zusätzlich angemietet werden (Kosten ca. € 50 pro Monat).

Beheizt wird die Wohnung über eine **Hauszentralheizung (Gas)** mit **Heizkörpern**.

**Wertsteigerung zu erwarten: Wohnen, wo Komfort auf Ruhe trifft – in einem aufstrebenden Stadtentwicklungsgebiet mit U1-Ausbau und grünen Naherholungsflächen bis 2030 – Ihr neues Zuhause in Oberlaa ist eine Investition in Lebensqualität und Zukunft.**

Nutzen Sie die Gelegenheit und informieren Sie sich über dieses attraktive Immobilienangebot.

Ein vollständiges Exposé mit Adresse, Plänen und weiteren Unterlagen stelle ich Ihnen gerne per E-Mail zur Verfügung – senden Sie mir dazu bitte Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Auf Wunsch beraten wir Sie auch hinsichtlich einer passenden Finanzierung.

## **? 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 589.000,-**

**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](mailto: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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap