

**Attraktive 2,5-Zimmer-Wohnung in Maria Gugging –
Ruhige Lage mit herrlichem Grünblick von der Terrasse!
Öffentlich ca. 30 min. bis Wien Nussdorf**



Objektnummer: 4837

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Maria Gugging
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	20,09 m ²
Heizwärmebedarf:	E 155,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	148,69 €
USt.:	14,87 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bennet Varughese

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



KI Generiert

**SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Bennet Varughese

📞 +43 664 3837 374

✉️ b.varughese@w7.immo

WOLKE 7 IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Hiermit steht eine schöne, **südseitig ausgerichtete Wohnung** zum Verkauf. Diese überzeugt durch **helle Räume**, einen **gemütlichen Balkon** und ausreichend Platz für individuelle Wohnräume. Die ideale Kombination aus **Ruhelage, praktischer Raumaufteilung** und unmittelbarer **Nähe zur Nahversorgung** macht dieses Objekt zu einer interessanten Gelegenheit.

Key Facts

- **Wohnfläche ca. 57,32 m²**
- **2,5 Zimmer** inklusive großer Küche mit Sitzgelegenheit
- **Südseitiger Balkon ca. 6,44 m² mit Überdachung**
- **Süd-Ausrichtung**
- **Separater Abstellraum**
- **Teilweise möbliert**
- **Grünblick**
- **Beheizter Keller mit ca. 20,09 m²**
- **Gas-Heizsystem 2017 saniert**

Lage & Infrastruktur

Diese Wohnung befindet sich in einer angenehmen Ruhelage mit optimaler Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens sind bequem zu Fuß oder in wenigen Autominuten erreichbar.

- **Bus 400 Richtung Klosterneuburg/Kierling Bahnhof:** ca. 2 Gehminuten entfernt (insgesamt öffentlich ca. 30 min bis Wien Nussdorf)
- **Naturpark Eichenhain:** ca. 2 Autominuten / 9 Gehminuten
- **Billa:** ca. 2 Autominuten

- **Hofer:** ca. 3 Autominuten
- **Kindergarten Froschkönig:** ca. 3 Autominuten
- **Institute of Science and Technology:** ca. 2 Autominuten
- **Die Blaue Apotheke:** ca. 3 Autominuten
- **Hausarzt Kierling:** ca. 4 Autominuten
- **Volksschule Kierling:** ca. 4 Autominuten
- **Tabak Trafik:** ca. 4 Autominuten
- **Tierambulanz Kierling:** ca. 5 Autominuten
- **Nagelstudio Sonja:** ca. 3 Gehminuten
- **Freiwillige Feuerwehr:** ca. 3 Gehminuten

Eine Wohngelegenheit, die Ruhe, Lebensqualität und perfekte Infrastruktur harmonisch verbindet – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

? 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 199.000,- + € 4.000,- (Ablöse) - (Preis verhandelbar)

Betriebskosten: EUR 176,30

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:

Bennet Varughese

? Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

? E-Mail: b.varughese@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).

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 <2.500m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <6.000m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <3.000m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <2.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <7.000m
Bahnhof <3.500m
Straßenbahn <10.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap