

Exklusive 3-Zimmer-Neubauwohnung in Wolfersberg – Modernes Wohnen mit Poolzugang und Loggia



KI-bearbeitet (Beispielbild)



Objektnummer: 4876

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 147,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,88
Gesamtmiete	1.379,61 €
Kaltmiete (netto)	1.050,00 €
Kaltmiete	1.379,61 €
Betriebskosten:	329,61 €
Provisionsangabe:	

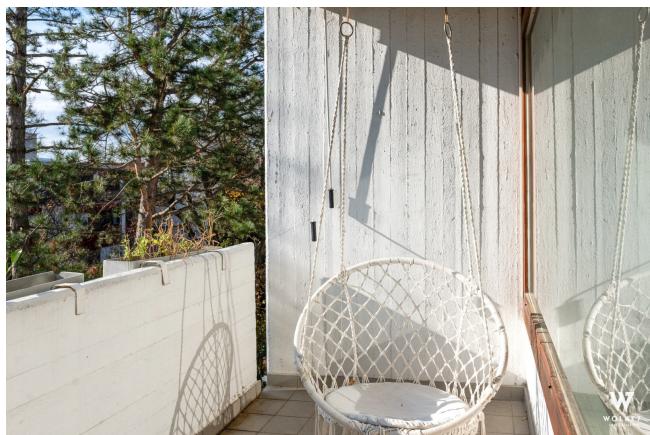
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

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!

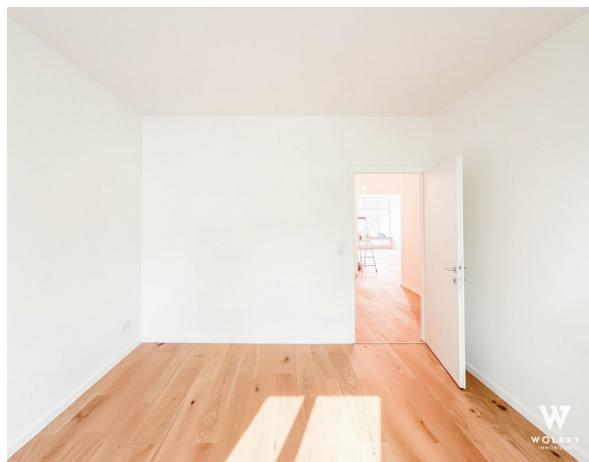
Daria Savarinska

📞 +43 676 5354 889

✉️ d.savarinska@w7.immo

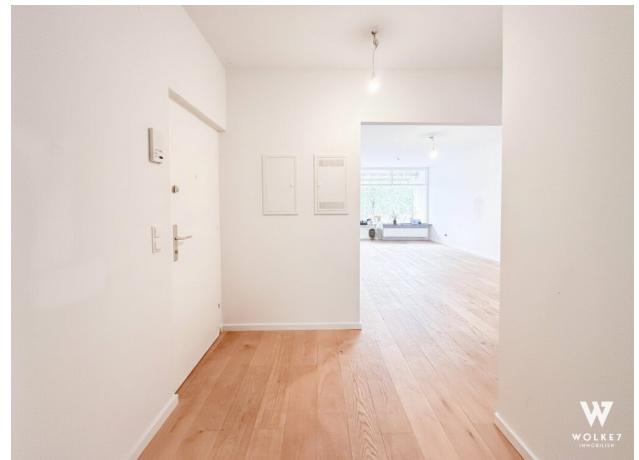
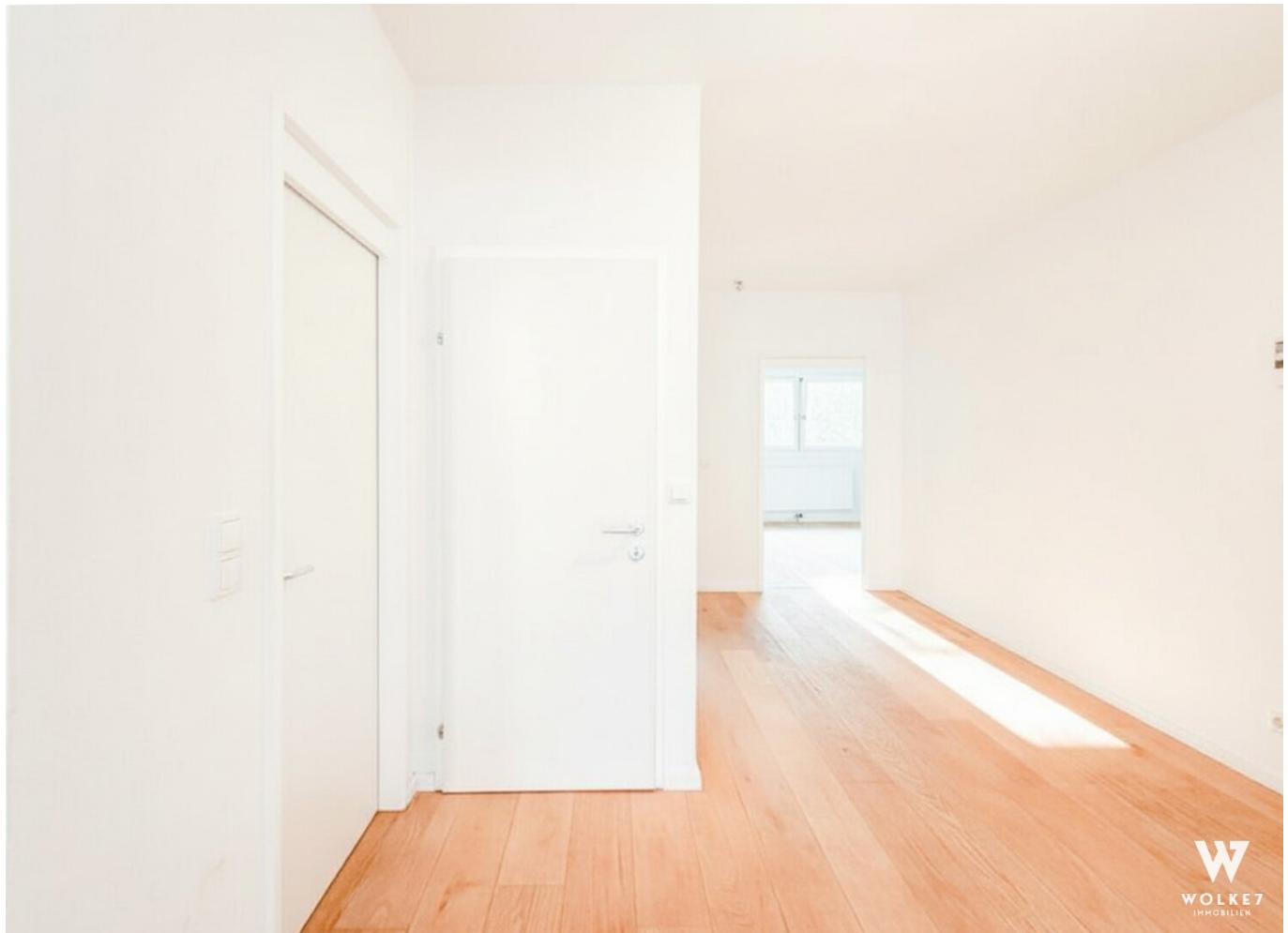


WOLKE 7 IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN

W
WOLKE7
IMMOBILIEN





W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN





W
WOLKE 7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese helle, großzügig geschnittene Wohnung mit ca. 71 m² Wohnfläche und einer charmanten Loggia (ca. 5,4 m²) 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 m² 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.

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

Ausstattung:

- ca. 71 m² Wohnfläche
- Südloggia mit ca. 5,4 m² und Panoramablick
- Eichenparkett & helle Räume
- Große Wohnküche mit ca. 24 m²
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Gemeinschaftspool auf dem Dach
- Kellerabteil vorhanden
- Gebäude mit Lift

Lage:

- Ruhige Wohngegend mit Naturzugang

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

Kosten:

Der Mietzins ist jeweils im Vorhinein am 1. eines jeden Monats zur Zahlung fällig und setzt sich wie folgt zusammen:

- a) aus dem vereinbarten monatlichen Hauptmietzins in Höhe von EUR 1.050,00
- b) aus den anteiligen Betriebskosten für das Haus (ohne Strom, GIS-Gebühren etc.), derzeit monatlich EUR 329,61

Somit beträgt der vom Mieter derzeit zu zahlende Gesamtbetrag pro Monat: EUR 1.379,61.

Kaution: 3 BMM

Provision: Die Provision wird gemäß dem Prinzip des „Erstauftrags“ vollständig vom Vermieter übernommen.

Für den Mieter entstehen keine zusätzlichen Kosten.

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

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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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