

**Helle 1-Zimmer-Neubauwohnung in Toplage nahe der
Alten Donau & Veterinärmedizinische Universität Wien**



Objektnummer: 4917

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,37 m ²
Heizwärmebedarf:	D 136,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	159.900,00 €
Betriebskosten:	113,86 €
USt.:	11,39 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Violeta Nikolov

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien





Objektbeschreibung

Helle 1-Zimmer-Neubauwohnung in Toplage nahe der Alten Donau | ideal zum Wohlfühlen oder als Anlage!

Diese gepflegte Wohnung vereint urbanes Wohnen mit naturnaher Lebensqualität. Nur ca. 10 Gehminuten von der beliebten Alten Donau entfernt, genießen Sie hier die perfekte Kombination aus Ruhe, Freizeit und bester Verkehrsanbindung. Die ca. 40m² große Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung, gepflegten Zustand und zahlreiche Annehmlichkeiten. Ideal für Singles, Studierende oder Anleger, die Wert auf eine gute Lage und solide Substanz legen.

Raumaufteilung & Ausstattung

- **Zimmer:** 1
- **Wohnfläche:** ca. 38,89m²
- **Küche:** separate **Einbauküche**
- **Badezimmer:** mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- **Abstellraum**
- **Keller**

Technik & Zustand

- **Baujahr:** 1977
- **Zustand:** gut gepflegt
- **Tiefgaragenstellplatz:** für Wohnungseigentümer anmietbar

Weitere Vorteile

- **Fahrradraum** und gepflegter **Gemeinschaftsgarten**
- Nähe zur **Alten Donau** (ca. 10 Gehminuten)
- Perfekte Infrastruktur: **Straßenbahnlinien 25 & 26, U6-Station Floridsdorf, S-Bahn-Station Floridsdorf, Veterinärmedizinische Universität Wien, Campus Donauefeld, SR Donauefeld, Donauzentrum** und **Mühlschüttel** in unmittelbarer Umgebung

? 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 159.900,- (Fixpreis)

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.

Ihre Ansprechpartnerin:

Violeta Nikolov

? Mobil.: [+43 681 84361917](tel:+4368184361917)

? E-Mail: v.nikolov@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 Exposé 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 <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap