

**Helle Neubauwohnung in ruhiger Lage | 2 Zimmer | Balkon  
| Garage | hochwertige Ausstattung**



**Objektnummer: 4905**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Rannersdorf
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	219.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,04 €
<b>USt.:</b>	13,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Radetzky, MA**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?**

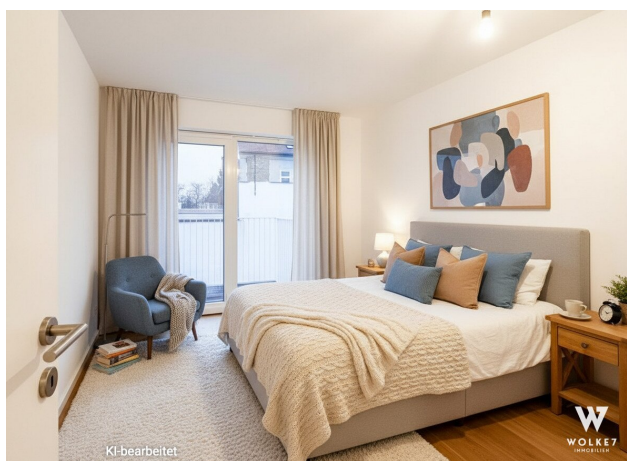
**KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

**ALEXANDER RADEZKY, MA**  
📞 +43 680 24 60 986  
✉️ a.radezky@w7.immo

**WOLKE 7 IMMOBILIEN**









W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## Key Facts

### Wohn- & Außenflächen

- Ca. **50 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Hofseitiger Balkon** mit ca. 5 m<sup>2</sup>
- Optimale Raumaufteilung mit klar getrennten Wohn- und Ruhebereichen

### Ausstattung in der Wohnung

- Hochwertiges **Echtholzparkett**
- Moderne **Einbauküche**
- **Barrierefreies Badezimmer** mit Fenster, begehbare Dusche und Nische für Waschmaschine & Trockner
- Separates **WC mit Handwaschbecken**
- Vorbereitung für **Klimaanlage**
- **3-fach verglaste Fenster**
- Außenliegende, elektronische **Raffstores**

### Energie & Technik

- Heizung über **Luftwärmepumpe** für effizientes, umweltfreundliches Heizen

## **Stauraum & Extras**

- Praktischer **Abstellraum in der Wohnung**
- **Kellerabteil** mit ca. 2 m<sup>2</sup>
- Hauseigene **Tiefgarage** mit Stapelparkern (Kaufoption)
- **Abstellen der Fahrräder** im Innenhof möglich

## **Fazit**

Eine moderne, top gepflegte Neubauwohnung mit hochwertiger Ausstattung und optimaler Raumaufteilung – ideal für alle, die zeitgemäßes Wohnen mit Komfort 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 219.900,-**



**Provision:** 3 % zzgl. 20 % USt.

*(Nur im Erfolgsfall – zahlbar bei tatsächlichem Kaufabschluss.)*

**Betriebskosten (inkl. Rücklage & USt):** EUR 181,19 / Monat

**Heizkosten & Warmwasser:**

*Die Heizkosten und das Warmwasser werden über die Betriebskosten abgerechnet und betragen aktuell EUR 119,47 / Monat.*

**Gesamte monatliche Vorschreibung:**

*Die gesamte Vorschreibung pro Monat beträgt derzeit EUR 300,66,- / Monat (laut Vorschreibung ab 01.01.2026).*

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**ALEXANDER RADEZKY, MA**

? Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

? E-Mail: [a.radetzky@w7.immo](mailto:a.radetzky@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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <2.000m  
Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

U-Bahn <5.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap