

**Moderne Maisonettewohnung mit großzügiger  
Dachterrasse in Vösendorf | ca. 95 m<sup>2</sup> | 3 Schlafzimmer |  
Wohnküche | Klimaanlage | 2 überdachte Parkplätze |  
Mitbenutzung Badeteich**



**Objektnummer: 4926**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2331 Vösendorf
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	94,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	4,59 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	441,06 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	31,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

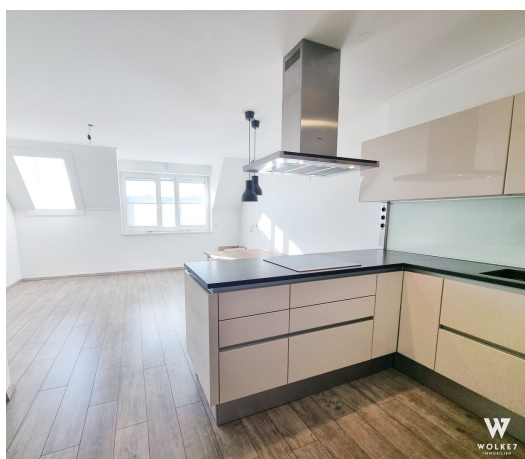
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Simon Schmidt**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG

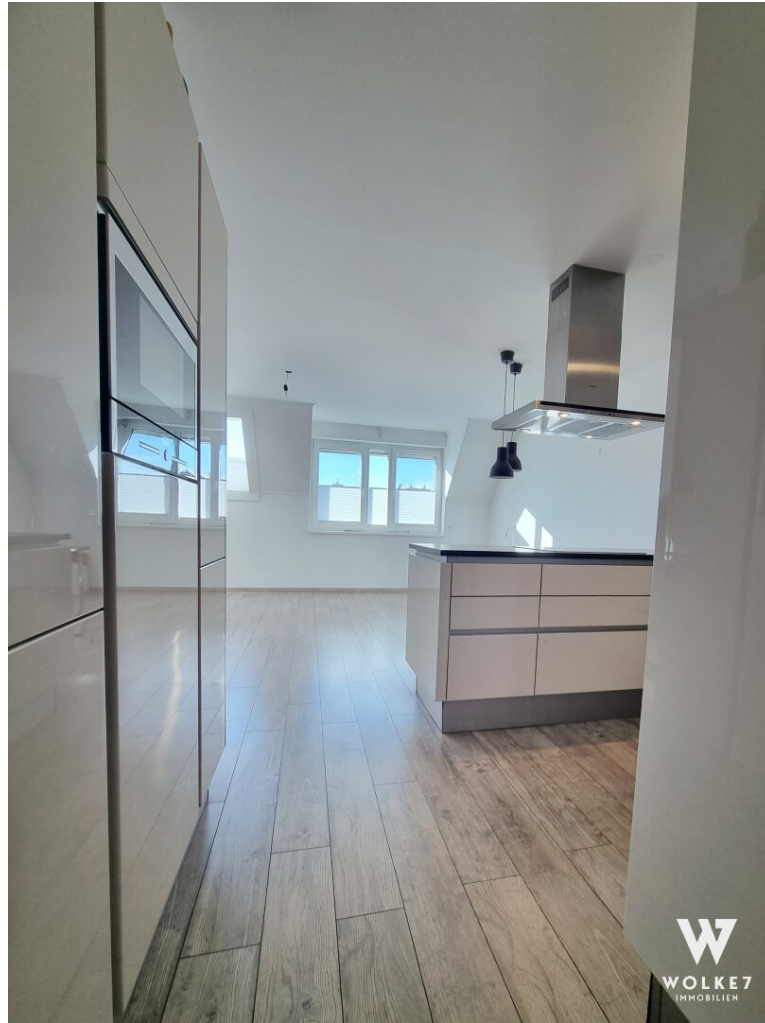


**SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?**

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

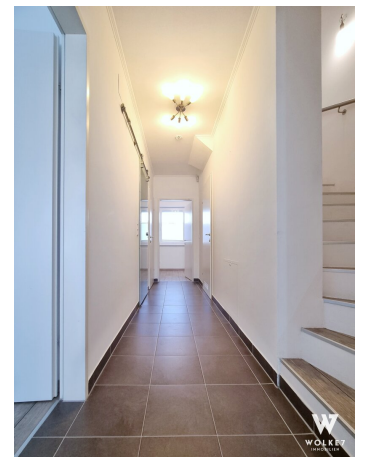
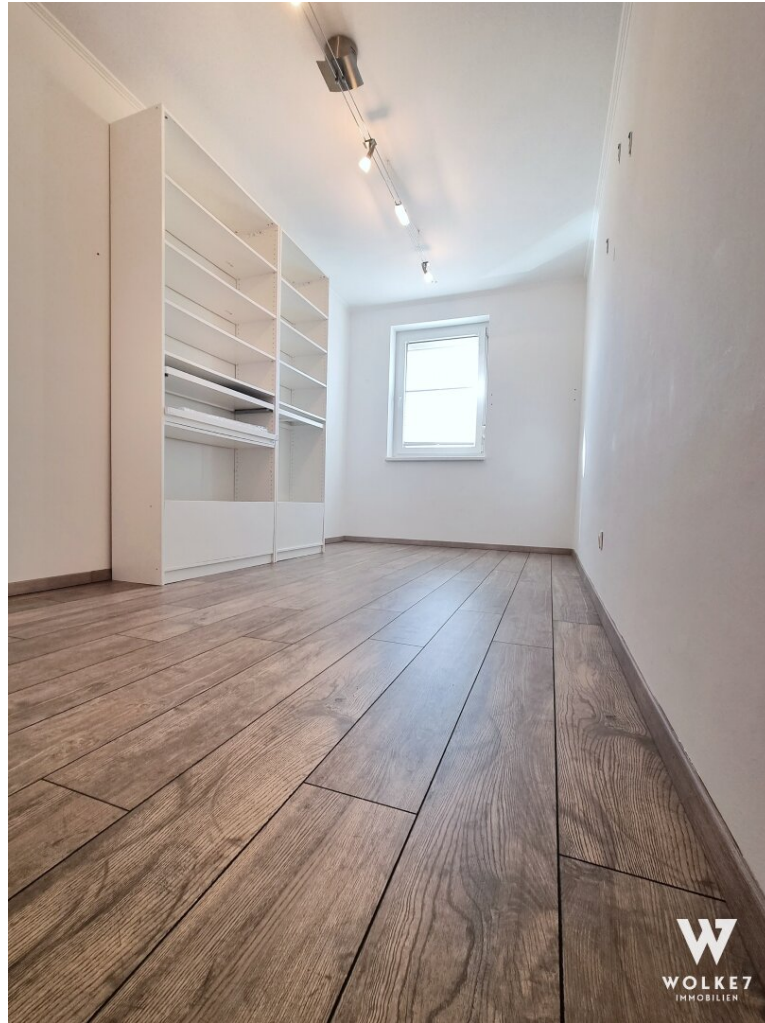
Mag. (FH) Simon Schmidt  
 ☎ +43 660 199 34 43  
 ✉ s.schmidt@w7.immo

**WOLKE 7 IMMOBILIEN**











W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

Diese **hochwertige 4-Zimmer-Dachterrassenwohnung** mit **ca. 94,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche** vereint modernen Wohnkomfort, durchdachte Raumaufteilung und eine ausgezeichnete Lage in **Vösendorf, nahe Wien und der Shopping City Süd**.

Die **2012 errichtete Wohnung** befindet sich im **2. Liftstock** und ist **ost-westseitig ausgerichtet**, wodurch sie den ganzen Tag über von natürlichem Licht profitiert.

Der zentrale Mittelpunkt ist die **großzügige Wohnküche**, die viel Platz für Kochen, Essen und Wohnen bietet und einen Stiegenaufgang zur **teilüberdachten Dachterrasse** hat – ideal für entspannte Abende, Frühstück in der Morgensonne oder gesellige Stunden im Freien.

### ***Raumaufteilung der Wohnung:***

#### **2. OG:**

- Vorraum mit ca. 5,75 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit ca. 2,62 m<sup>2</sup>
- Gästetoilette mit ca. 1,81 m<sup>2</sup>
- Wohnküche mit ca. 31,77 m<sup>2</sup>

#### **1. OG:**

- Zimmer 1 mit ca. 10,15 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 mit ca. 13,17 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 mit ca. 13,76 m<sup>2</sup>

- Badezimmer mit ca. 6,23 m<sup>2</sup>
- Flur mit ca. 5,45 m<sup>2</sup>
- WC mit ca. 1,91 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit ca. 1,70 m<sup>2</sup>

***Highlights der Wohnung bzw. der Anlage:***

- Großzügige und teilüberdachte Dachterrasse mit ca. 32,99 m<sup>2</sup>
- Zugang zu nahegelegenem Badeteich (ca. 3 Gehminuten) mit separater Liegewiese (jährliche Benützungs- und Betriebskostenpauschale von EUR 348,00)
- 2 überdachte Parkplätze
- Klimaanlage
- Kellerabteil
- Personenlift
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Fußläufige Einkaufsmöglichkeiten
- Nahe öffentliche Verkehrsanbindung

- Sehr gute Energiewerte

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese einzigartige Wohnung in Vösendorf!

### ? 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 499.000,- + EUR 30.000,- Stellplätze (2 Flächen)**

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

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

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Mag. (FH) Simon Schmidt**

? Mobil.: + 43 660 199 34 43

? E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: [www.w7.immo](http://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 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 <3.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.000m



Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap