

**Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und
Top-Ausstattung im 21. Bezirk - nahe Shopping Center
Nord**



Objektnummer: 4979

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2012
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



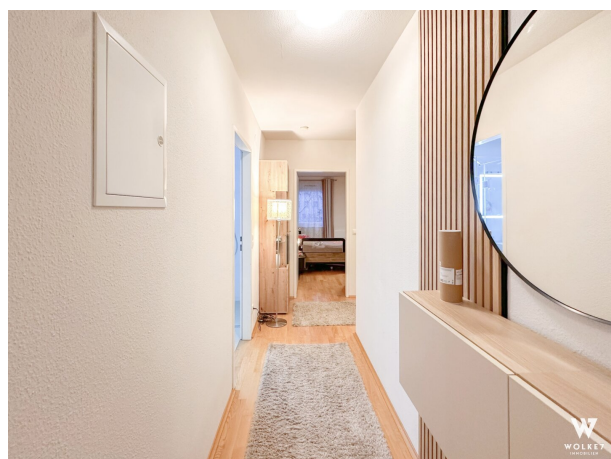
Daria Savarinska

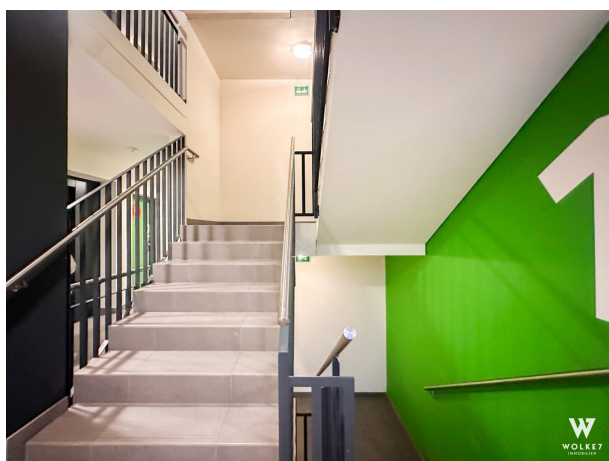
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +43 676 5354 889











Objektbeschreibung

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine intelligente Raumaufteilung, großzügige Flächen und ein lichtdurchflutetes Wohnambiente. Auf rund 110 m² Wohnfläche bietet sie deutlich mehr Platz als klassische Neubauwohnungen und vereint modernen Wohnkomfort mit einem angenehmen Raumgefühl – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer oder Familien.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2012 und präsentiert sich in neuwertigem Zustand. Herzstück der Wohnung ist die ca. 45 m² große offene Wohnküche, die Wohnen, Essen und Kochen auf harmonische Weise verbindet. Der direkt angeschlossene Balkon mit ca. 6,5 m² erweitert den Wohnraum und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Zwei großzügige Schlafzimmer mit jeweils ca. 18–19 m² bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das moderne Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein separates WC sowie ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch die gepflegte Wohnanlage mit zahlreichen Gemeinschaftseinrichtungen: ein Spielplatz im Erdgeschoss, eine großzügige Dachterrasse, versperrbare Abstellräume für Fahrräder und Sportgeräte sowie ein kombinierter Kinderwagen- und Fahrradraum – perfekt für Familien und aktive Stadtbewohner.

Ausstattung

- **Einbauküche in Premium-Qualität** mit Siemens- und Miele-Geräten (derzeit dunkel foliert; Rückführung in Magnolienweiß ist möglich)
- **Modernes Badezimmer** mit Dusche und Badewanne
- **Separates WC**
- **Praktischer Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss
- **Balkon** mit Zugang zur Wohnküche und zum Schlafzimmer
- **SAT-Anschluss** vorhanden
- Bett 190 x 200 cm inklusive Lattenrost und Matratzen
- Parkett in allen Wohnräumen sowie den angrenzenden Fluren

- Fliesen in Küche, Bad, WC und Abstellraum

Die Wohnung wird samt Einbauküche und Badmöblierung abgegeben. Der Verkaufspreis inkludiert also nur Einbauküche und Bad.

Optional kann die hochwertige Möblierung für **nur 10.000 €** übernommen werden – *sofort einziehen und wohlfühlen.*

Optionaler Parkplatz

Ein Stellplatz ist verfügbar und kann separat für **20.000 €** erworben werden.

Lage

Die Wohnung liegt im Herzen des 21. Wiener Gemeindebezirks und vereint urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Dank exzellenter öffentlicher Verkehrsanbindung (S-Bahn, U6, Straßenbahn, Bus) sowie schneller Erreichbarkeit der A22 ist eine optimale Verbindung in die Innenstadt und ganz Wien gewährleistet. Die Nähe zur Alten Donau, zum Wasserpark Floridsdorf und zu weitläufigen Grünflächen bietet einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Versorgung sowie Bildungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar.

? 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,- (Verhandlungsbasis) Zzgl. obligatorische Ablöse in Höhe von € 10.000,-

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:

Daria Savarinska

? Mobil.: +43 676 5354 889

? E-Mail: d.savarinska@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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap