

**Baujahr 2020 | Wohnen & Wohlfühlen: 3 Zimmer  
Loggiawohnung mit einzigartigen Annehmlichkeiten |  
Schwimmbad | Sauna | Weinkeller**



**Objektnummer: 4998**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	79,16 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,84 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	177,17 €
<b>USt.:</b>	17,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Fidler MA**

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







## Objektbeschreibung

Diese Wohnung vereint den **Komfort eines modernen Zuhauses** mit dem **Luxus einer Anlage**, die weit mehr bietet als nur Wohnraum. Entspannen Sie nach Feierabend im **hauseigenen Schwimmbad**, genießen Sie die wohltuende Wärme der **Sauna** oder lagern Sie Ihre edlen Tropfen stilvoll im eigenen Bereich des **Weinkellers**. Auch an Familien und Kinder wurde gedacht: **Kinder-Spielbereiche**, ein **Gemeinschaftsraum** und viel Platz zum Leben sorgen für eine einzigartige Wohnqualität.

### Keyfacts auf einen Blick:

- **Exklusive Anlage mit :Schwimmbad, Sauna, Weinkeller mit eigenem Abteil, Kinderspielbereichen, Gemeinschaftsraum und Fahrradraum**
- **3 Zimmer auf ca. 73,15 m<sup>2</sup> + 5,19 m<sup>2</sup> Loggia + 3,83 m<sup>2</sup> Balkon**
- **Wohnküche** mit einer edlen Strasser-Stein-Arbeitsplatte und hochwertigen Geräten (Induktionskochfeld, Backrohr, Dunstabzug, Geschirrspüler, Side-by-Side-Kühlschrank)
- **Separates WC und separates Badezimmer**
- **Abstellraum**
- **Fußbodenheizung**
- **Raffstore**
- **Zusätzlicher Kellerraum**
- **Tiefgaragenabstellplätze je 30.000 EUR (optional - 2 Stellplätze verfügbar)**

### Lagevorteile im Überblick:

- **De La Salle Bildungscampus** in ca. 5 Gehminuten erreichbar
- *Das "Center 12"* mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten in ca. 5 Autominuten erreichbar
- **Bus 32A Richtung Strebersdorf S-Bahn** ca. 8 Gehminuten entfernt
- **Bus 32A Richtung Leopoldau** ca. 10 Gehminuten entfernt

- Billa, Hofer, Metro und Spar in ca. 5 Autominuten erreichbar

**Eine Wohnung, die keine Wünsche offenlässt – ideal geschnitten, hochwertig ausgestattet und sofort bezugsbereit.**

**Kaufpreis: EUR 419.000,–**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

**? 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.

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

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Maximilian Fidler MA**

? Mobil.: +43 676\_9135 489

? E-Mail: m.fidler@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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <5.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap