

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und perfekter Infrastruktur I Barrierefrei I Garage



Objektnummer: 5123

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,09 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	279.900,00 €
Betriebskosten:	76,44 €
USt.:	10,74 €
Provisionsangabe:	

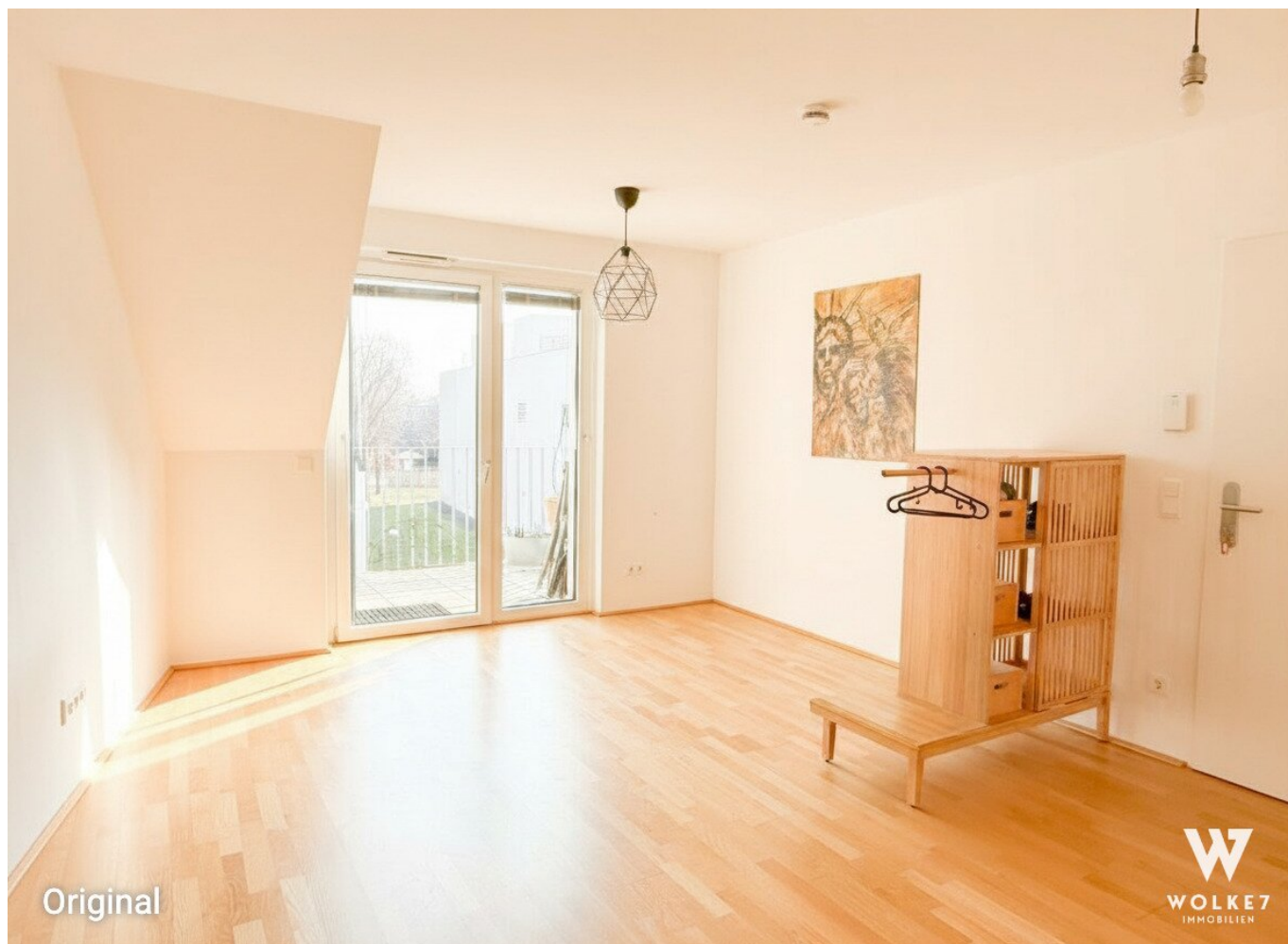
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



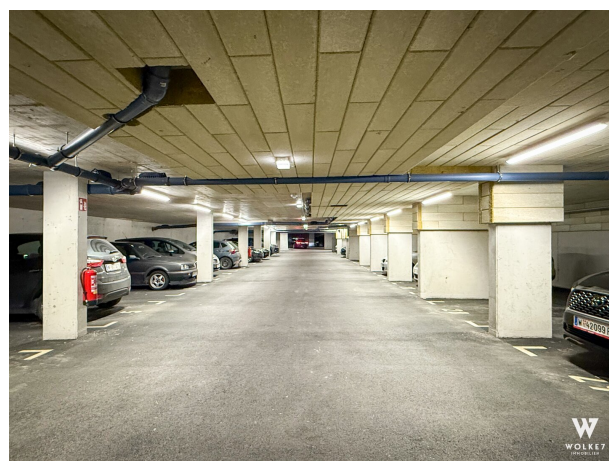
Bennet Varughese

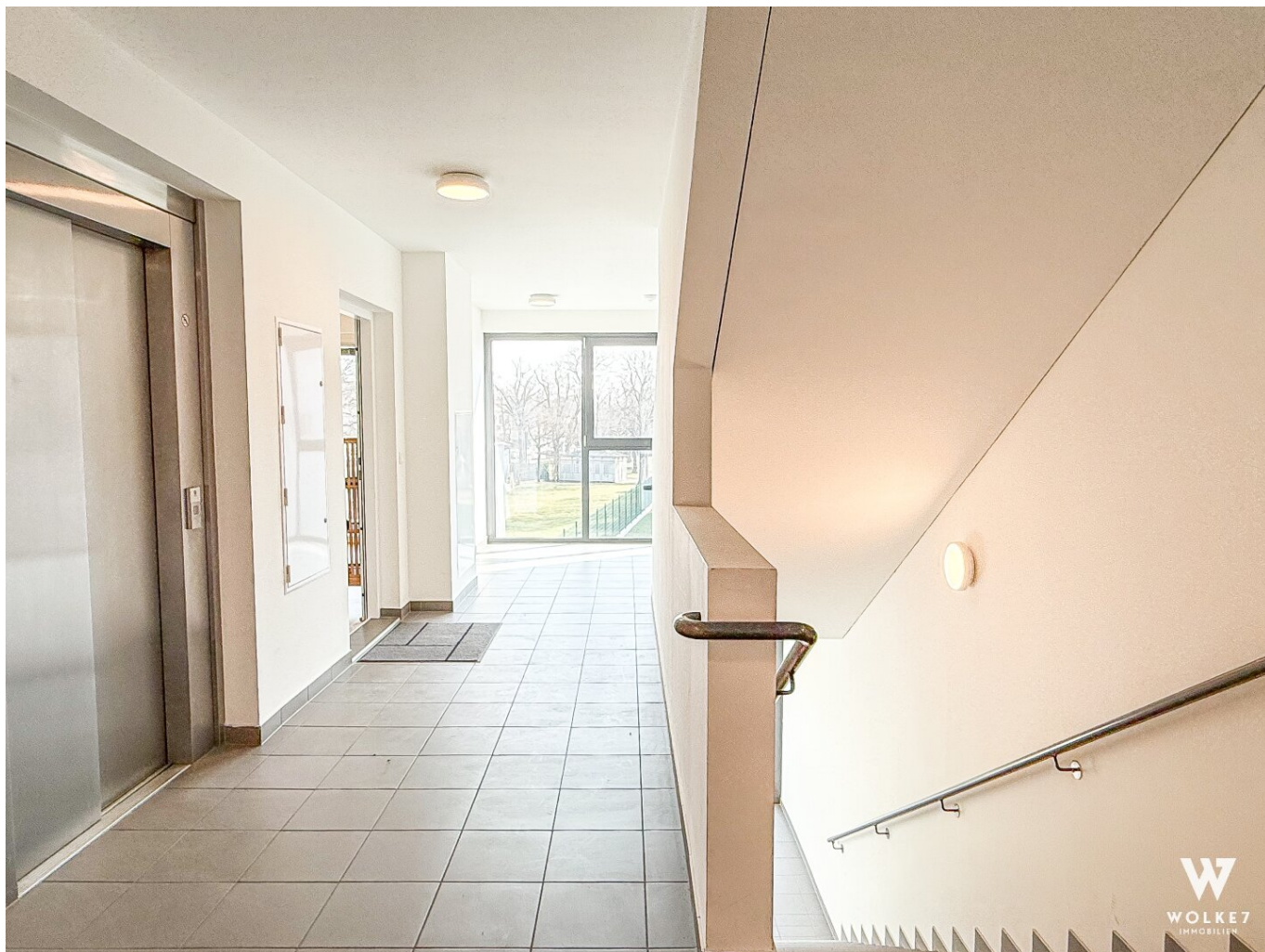
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5











Wohnung mit 3 Zimmern

LICHTE RAUMHÖHE = 2,50m



① FENSTER- VERSCHATTUNG INNEN



0 0,5 1 2 3 4 5 7m

MAßSTAB M= 1/100

Hinichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils vereinbarte Bau- und Ausstattungsbeschreibung; sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Strichliert dargestellte Sanitärausstattung wird nicht ausstattet und es sind auch keine zugehörigen Anschlüsse vorhanden. Kotten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaummaßen berechnet. Strichliert dargestellte Wände/Türen etc.: als Sonderwunsch (mit Aufpreis) möglich. Der Vermieter / Verkäufer behält sich das Recht vor, die Baupläne, die Bauausführung einschließlich der Ausstattung, die Ausgestaltung des Bauvorhabens und der Außenanlagen zu ändern, sofern die Änderungen dem Mieter/Käufer zumutbar sind, insbesondere weil sie geringfügig und, wie z.B. bei technischen Weiterentwicklungen, sachlich gerechtfertigt sind.



**NEUES
LEBEN**

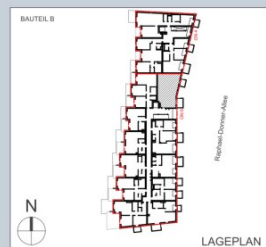
GEMEINNÜTZIGE BAU-, WOHN- UND
SIEDLUNGSGESELLSCHAFT REG. GEN.M.B.H.

1220 Wien,
Raphael-Donner-Allee 4-6
Wohnung freifinanziert

VERKAUFSPLAN* Wohnung mit 3 Zimmern Portal ON6 - TOP 24 1.DG

Stand 13/06/2018

TOP 24	ON 6
Freifinanziert	
Wohnen und Außenhalt	58,61 m²
SUMME	58,61 m²
Balkon	9,52 m²



Bauträger **Neues Leben** Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Reg. Gen.m.b.H.
Architektur **Sergio Suchomel** Diplomingenieur Weyringergasse 34/DG, 1040 Wien

Troststraße 108A, 1100 Wien
www.buenavistaarchitecture.com

www.wohnen.at info@wohnen.at
service@buenavistadesign.com

*Grundlage ist der Polierplan.
Einrichtungsvorschlag ist nicht Vertragsgrund

Objektbeschreibung

Morgens mit den ersten Sonnenstrahlen auf dem Balkon frühstücken, die Ruhe genießen und entspannt in den Tag starten – genau dieses Wohngefühl erwartet Sie in dieser charmanten 3-Zimmer-Wohnung.

Auf rund **58,61 m²** entfaltet sich ein durchdachtes Zuhause, welches Komfort und Funktionalität perfekt verbindet. Zwei **ostseitige Balkone** schenken Ihnen nicht nur besonders viel Tageslicht, sondern auch zwei wunderbare Rückzugsorte im Freien.

Es erwartet Sie ein heller **Wohnbereich mit integrierter Wohnküche** und direktem **Ausgang auf den ersten Balkon**, ergänzt durch zwei **gut geschnittene Schlafzimmer** und praktische Nebenräume. Ein **Schlafzimmer besitzt zusätzlich einen separaten Balkon**. Die **getrennt steuerbare Fußbodenheizung** sorgt für individuellen Wohnkomfort, während Details wie **Insektengitter** und **Vorbereitungen für die Klimaanlage** zeigen, dass hier vorausschauend geplant wurde.

Key Facts auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** ca. 58,61 m²
- **Zimmer:** 3
- **Ausrichtung:** ostseitig
- **Balkone:** 2
- **Barrierefrei**

Raumaufteilung

- Wohnzimmer mit Wohnküche und Essbereich
 - Zugang zum **ersten Balkon**
- 2 Schlafzimmer
 - Ein Schlafzimmer bietet den separaten **zweiten Balkon**
- Badezimmer mit Badewanne

- Separate Toilette
- Abstellraum

Ausstattung & Highlights

- Fußbodenheizung – **in jedem Zimmer separat steuerbar**
- Insektengitter
- Vorbereitungen für eine Klimaanlage vorhanden
- Einlagerungsraum im Keller
- Garagenstellplatz
- Gemeinschaftsgarten mit kleinem Spielplatz
- Waschküche
- Großer Fahrradabstellraum
- Paketempfangsbox im Eingangsbereich
- Hausgemeinschaftswohnung, welche für Gäste der Wohnungseigentümer durch die Hausverwaltung anmietbar ist
- Gemeinschafts-Dachterrasse

Lage – Urban, familienfreundlich & perfekt angebunden

Die Wohnung befindet sich in einer hervorragend erschlossenen und familienfreundlichen Umgebung mit bester Infrastruktur in unmittelbarer Nähe.

Die **Raphael-Donner-Apotheke** sowie der **Spielplatz Raphael-Donner-Allee** liegen nur ca. 1 Gehminute entfernt – ideal für Familien und den schnellen Besorgungsweg.

Ein **BILLA** befindet sich in etwa 6 Gehminuten Entfernung und deckt den täglichen Bedarf bequem ab.

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet:

- Bus **26A** Richtung Kagran / Groß-Enzersdorf
? nur ca. 3 Gehminuten entfernt
- Bus **88B/88A** Richtung Seestadt / Eßling Stadtgrenze
? nur ca. 3 Gehminuten entfernt

Auch das Bildungsangebot überzeugt auf ganzer Linie:

- **Offene Volksschule Eßlinger Hauptstraße 97** – ca. 3 Gehminuten
- **BGRG + WMS Simonsgasse** – ca. 6 Gehminuten
- **GTVS Kirschenallee** – ca. 10 Gehminuten
- Städtischer Kindergarten und Hort – ca. 5 Gehminuten
- **Pfarrkindergarten Eßling der St. Nikolausstiftung** – ca. 3 Gehminuten

Zudem befinden sich mehrere Restaurants und Cafés bequem in Gehentfernung und sorgen für kulinarische Abwechslung direkt vor der Haustür.

Kaufpreis: EUR 279.900,– + € 20.000,– Garage

**Betriebskosten: ca. € 137,63 (inkl. Reparaturrücklage und USt.) +
Garagenbetriebskosten € 16,49 (inkl. Reparaturrücklage und USt.)**

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:

Bennet Varughese

? Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

? E-Mail: b.varughese@w7.immo

Website: 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap