

**Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 110 m² Gesamtfläche
I Terrasse & Garten I Garage I nahe Alte Donau & U1
Kagran**



Objektnummer: 5154

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2014
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	10,77 m ²
Keller:	1,57 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	419.900,00 €
Betriebskosten:	123,34 €
USt.:	12,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Violeta Nikolov

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

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

Violeta Nikolov
☎ +43 681 84361917
✉ v.nikolov@w7.immo



**WOLKE 7
IMMOBILIEN**









Objektbeschreibung

Diese attraktive **Neubauwohnung** aus dem **Jahr 2014** überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, viel Licht und einem besonders angenehmen Wohngefühl. Auf **ca. 77 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein modernes Zuhause im Erdgeschoss, das durch eine **großzügige Terrasse mit ca. 22,37 m²** sowie einen **privaten Garten mit ca. 10,77 m²** perfekt ergänzt wird, ideal für entspannte Stunden im Freien, Frühstück in der Morgensonne oder gemütliche Abende mit Freunden.

Die **südöstliche Ausrichtung** sorgt für helle, freundliche Räume und ein besonders angenehmes Wohnklima. Die **hochwertige Küche** fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet sowohl funktional als auch optisch höchsten Komfort. Dank der hervorragenden Lage erreichen Sie die **Alte Donau in nur ca. 10 Gehminuten**, ein echtes Highlight für Freizeit, Sport und Erholung. Gleichzeitig sind die **U1-Station Kagran** sowie das **Donauzentrum** schnell erreichbar und garantieren beste Infrastruktur und perfekte Anbindung.

Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 77 m²
- **Gesamtfläche:** ca. 110,01 m²
- **Zimmer:** 3
- **Terrasse:** ca. 22,37 m²
- **Garten:** ca. 10,77 m²
- **Garagenfläche:** ca. 12,50 m²
- **Lage:** Erdgeschosswohnung
- **Küche:** hochwertige Einbauküche

- **Ausrichtung:** Südost

Technik & Zustand

- **Baujahr:** 2014
- **Energieeffizienz:** sehr gute Energiewerte: Klasse B
- **Bauweise:** moderner Neubau
- **Zustand:** sehr gepflegt und modern

Weitere Vorteile

- **Eigengarten mit Terrasse**
- **Garagenplatz** verfügbar
- **Alten Donau** ca. 5 Minuten zu Fuß
- **U1 Kagran** in ca. 5 Gehminuten erreichbar
- **Donauzentrum** mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- Sehr gute Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten

? 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 419.900,- + Garageoption (29.000,-)

Betriebskosten (inkl. USt): EUR 225,68 € pro Monat

Baurechtzins (bis 31.12.2113): EUR 99,61 € pro Monat

Provision: 3 % zzgl. 20 % USt.

(Nur im Erfolgsfall – zahlbar bei tatsächlichem Kaufabschluss.)

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

Ihre Ansprechpartnerin:

Violeta Nikolov

? Mobil.: [+43 681 84361917](tel:+4368184361917)

? E-Mail: v.nikolov@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

Kontaktinformationen 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 Kaufangebot 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 <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap