

**Großzügige 3-Zimmer-Gartenwohnung mit großem  
Eigengarten in ruhiger Wohnlage in  
Meidling-Altmanndorf**



**Objektnummer: 5160**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	93,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	143,71 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	279,00 €
<b>USt.:</b>	33,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sora Khan**

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



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

**SORA KHAN**

☎ +43 664 132 68 94

✉ s.khan@w7.immo

WOLKE7  
IMMOBILIEN

WOLKE7  
IMMOBILIEN





KI-bearbeitet

**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügige **3-Zimmer-Gartenwohnung** in einer modernen Wohnhausanlage im beliebten Wohngebiet **Meidling-Altmannsdorf**.

Die Wohnung überzeugt durch einen **durchdachten Grundriss, praktische Stauraumlösungen** sowie einen besonders **großzügigen Eigengarten**, der direkt von allen Aufenthaltsräumen zugänglich ist. Durch die **Westausrichtung** von Garten und Loggia genießen Sie vor allem sonnige Nachmittags- und Abendstunden mit Blick in den ruhig angelegten Innenhof der Wohnanlage.

Die Kombination aus großzügigen Außenflächen, funktionaler Raumaufteilung und ruhiger Innenhoflage macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare oder Gartenliebhaber, die das Wohnen mit eigenem Grünraum in der Stadt schätzen.

Die Eigentümergeinschaft führt derzeit ein Verfahren gegen den Bauträger betreffend die Behebung von Ausführungsmängeln in den Allgemeinbereichen der Anlage. Aus diesem Grund liegen die Betriebskosten aktuell über dem üblichen Niveau.

### Raumaufteilung

- Wohnzimmer: 26,15 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 16.12 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 15.37 m<sup>2</sup>
- Küche 12.39 m<sup>2</sup>
- Bad 4.66 m<sup>2</sup>
- WC 1.66 m<sup>2</sup>
- 1. Abstellraum 2.85 m<sup>2</sup>
- 2. Abstellraum 3.59 m<sup>2</sup>

- Loggia 10.41 m<sup>2</sup>
- Garten 143,71 m<sup>2</sup>

### **Zusätzlich:**

- Kellerabteil (ca. 2 m<sup>2</sup>)
- Tiefgaragenstellplatz
- Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen weiteren Einlagerungsraum mit ca. 10 m<sup>2</sup> im Keller zu übernehmen. Dieser ist derzeit angemietet und kann bei Interesse weitergeführt werden.

### **Ausstattung & Highlights**

- durchdachter 3-Zimmer-Grundriss mit praktischen Stauraumlösungen
- Zugang zum Garten aus allen Aufenthaltsräumen, auch direkt aus der Küche
- großzügiger westseitiger Garten
- Loggia mit Markise
- hochwertige Einbauküche mit Naturstein-Arbeitsplatte
- begehbare Schrankraum
- zwei Wasseranschlüsse im Garten

- zusätzliche Gartentüre zum Weg
- liebevoll angelegter Naschgarten
- Ein besonderes Highlight der Wohnanlage ist die Gemeinschaftsdachterrasse im 7. Stock, die einen beeindruckenden Blick auf Wienerwald und Anninger bietet.

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnanlage im **grünen Teil von Meidling-Altmannsdorf** und überzeugt durch eine **sehr gute Verkehrsanbindung** sowie eine **ausgezeichnete Infrastruktur**.

Die **S-Bahn-Station Hetzendorf** sowie die **U6-Station Schöpfwerk** sind in wenigen Minuten erreichbar. Zusätzlich befinden sich die **Buslinien 16A und 64B praktisch vor der Haustüre**.

Über die Altmannsdorfer Straße ist auch eine rasche Anbindung an die **Südosttangente (A23)** sowie die **Südautobahn (A2)** gegeben.

**Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten** des täglichen Bedarfs (Billa, Hofer, Spar u. a.) befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Für Freizeit und Erholung bieten sich die großzügigen Grünflächen rund um Alt-Erlaa sowie die Spazier- und Radwege entlang der Liesing an. Auch ein vielfältiges Angebot an Sport- und Freizeiteinrichtungen wie Tennisanlagen, Fitnesscenter und Sporthallen befindet sich in der Nähe.

Ein Kindergarten befindet sich direkt in der Wohnanlage.

## ? 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 549.000,- + 30.000 Garage (obligatorisch)**

**Betriebskosten (inkl. USt): EUR 661,98€ pro Monat**

**Betriebskosten Heizung (inkl. USt) : EUR 49,39€ pro Monat (werden mit der BK-Vorschreibung verrechnet)**

**Betriebskosten KFZ Garage (inkl. USt): 32,13€ pro Monat**

**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:**

**SORA KHAN**

? Mobil.: +43 664 132 68 94?

? E-Mail: s.khan@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 <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap