

++ Charmantes Reihenhaus an der Stadtgrenze | ca. 13m² Terrasse | Garagenplatz | Nähe Perchtoldsdorf ++



Objektnummer: 5218

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	2008
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,00 m ²
Nutzfläche:	128,38 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	24,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 99,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	569.000,00 €
Betriebskosten:	164,58 €
USt.:	16,46 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



René Ecker, Bakk. Phil.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG



KI-bearbeitet (Beispielbild)



KI-bearbeitet (Beispielbild)



SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Rene Ecker, Bakk. Phil.

☎ +43 676 56 133 06

✉ r.ecker@w7.immo



WOLKE 7 IMMOBILIEN



KI-bearbeitet (Beispielbild)



Objektbeschreibung

Verkauft wird ein charmantes Reihenhaus im 23. Bezirk am Wiener Stadtrand – ruhig gelegen, top angebunden und mit allem Komfort, den man sich fürs moderne Wohnen wünscht. Die Wohnhausanlage wurde 2007 neu errichtet und befindet sich in ausgezeichnetem Zustand.

Raumaufteilung & Ausstattung

Das Haus bietet eine durchdachte Raumaufteilung auf drei Ebenen:

Im **Erdgeschoß** erwartet Sie ein **Vorraum inkl. Stiegenhaus**, ein **großer lichtdurchfluteter Wohnraum, Küche, sowie WC**. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die **süd-westseitig ausgerichtete Sonnenterrasse** (ca. 13 m²), die zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt.

Über eine **elegante Vollholztreppe** gelangt man in das **Obergeschoß**, das über **zwei Zimmer** sowie ein **Badezimmer mit Badewanne inkl. Dusche, 2 Waschbecken und WC** verfügt.

Im **Untergeschoß** befindet sich ein **direkter Zugang zur Tiefgarage** über eine Schleuse, ein Kellerzimmer, das optimal als **Home-Office oder Hobbyraum** genutzt werden kann, und ein **Abstellraum**.

Die Wohnräume sind mit **hochwertigen Parkettböden** ausgestattet, während **Vorraum, Küche und Sanitärbereiche gefliest** sind.

Im Kellergeschoß ist ein **Laminatboden in Holzoptik** verlegt.

Highlights & Komfort

Das Haus präsentiert sich in **sehr gepflegtem Zustand** und überzeugt durch zahlreiche durchdachte Details:

- Fliegengitter an allen Fenstern
- elektrische Rollläden
- Autoabstellplatz mit Vorbereitung für E-Ladestation
- PV-Anlage (Photovoltaik) möglich
- Nicht einsehbare Terrasse
- Einbauküche mit hochwertigen Miele Geräten

Objektdetails

Objektyp: Reihenhaus (Neubau, 2008)

Zustand: Neuwertig

Wohnfläche: ca. 104 m² + ca. 24 m² Kellerfläche

Zimmer: 4,5

Böden: Parkett / Fliesen / Laminat

Heizung: Gas Zentralheizung

Ausstattung & Freiflächen:

- Einbauküche
- Abstellraum
- Terrasse (ca. 13 m² bzw. Atriumhof)
- Tiefgaragenplatz
- PV-Anlage möglich
- Fliegengitter an allen Fenstern
- elektrische Rollläden an allen Fenstern

Die Heizkosten belaufen sich auf EUR 101,55.- exkl. USt.

? 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 569.000.- + EUR 30.000 für den Garagenstellplatz

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.

Ihr Ansprechpartner:

Rene Ecker, Bakk. Phil.

Mobil.: [+43676 56 133 06](tel:+436765613306)

E-Mail: r.ecker@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 <500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap