

## Sonnige 3-Zimmer-Wohnung in Oberlaa: Große Loggia | Natürlich hell | Ruhelage | Tiefgarage



**Objektnummer: 5317**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,38 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	90,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,94 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,01
<b>Kaufpreis:</b>	399.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	127,93 €
<b>USt.:</b>	14,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Radetzky, MA**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG

# SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

**ALEXANDER RADEZKY, MA**

 **+43 680 24 60 986**

 **a.radetzky@w7.immo**



**WOLKE 7 IMMOBILIEN**

**WOLKE7  
IMMOBILIEN**











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese schöne 3-Zimmer-Wohnung In zentraler Lage von Wien-Oberlaa. Sie verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit guter Erreichbarkeit – fernab vom Trubel des 10. Bezirks.

### Keyfacts

- **ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche** mit sehr guter Raumaufteilung, zentral begehbar
- **ca. 12 m<sup>2</sup> Loggia**, vom aus Wohnzimmer begehbar – ideal für Frühstück im Freien oder einen ruhigen Feierabend - Fernblick inklusive!
- **Baujahr 1999**, gepflegter Gesamtzustand
- Wohnung im **2. Liftstock**, Personenaufzug vorhanden
- **3 helle Zimmer**, vielseitig nutzbar
- **Helles, großzügiges Wohnzimmer, ostseitig ausgerichtet**
- **Offene Einbauküche aus Echtholz** - voll funktionsfähig, Backofen ist nicht mehr vorhanden
- **Echtholzparkett** in allen Wohnräumen, **Fliesen** in den Nassbereichen
- **Heizung erfolgt über Fernwärme**
- **Badezimmer mit Badewanne** und Waschmaschinenanschluss
- **WC separat**
- Zusätzlicher **Abstellraum** in der Wohnung
- **Trockenes Kellerabteil** mit ca. 3 m<sup>2</sup>
- Hauseigene **Tiefgarage**, Stellplatz **optional anmietbar (€ 127 / Monat)**
- Ruhige, grüne Wohnanlage mit angenehmem Umfeld

**Geeignet für:**

- **Paare**, die ein zusätzliches Arbeits- oder Gästezimmer suchen
- **Jungfamilien**, die Wert auf Ruhe und Grünflächen legen
- **Wohngemeinschaften** mit guter Raumaufteilung

## Fazit

Diese Wohnung bietet eine intelligente Raumaufteilung und überzeugt durch die hellen Innenräume in grüner Ruhelage. Die ostseitige Loggia sowie die großzügige Hausanlage schaffen eine solide Basis für langfristiges Wohlfühlen mit Vorstadt-Charakter.

## ? 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 399.900 + 10.000€ Ablöse für Küche & Mobiliar**

**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:**

**ALEXANDER RADEZKY, MA**

? Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

? E-Mail: [a.radetzky@w7.immo](mailto:a.radetzky@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 <3.000m

Krankenhaus <5.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap