

**Familienfreundliches Reihenhaus | Terrasse ca. 15m<sup>2</sup> |  
Garage | ruhige Lage**



**WOLKE 7**



**Objektnummer: 5339**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien,Liesing
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	24,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 99,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,27
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	164,58 €
<b>USt.:</b>	16,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**René Ecker, Bakk. Phil.**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG

# 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**

**WOLKE7  
IMMOBILIEN**

## Objektbeschreibung

Das Haus verteilt sich clever auf drei Ebenen:

Im **Erdgeschoß** empfängt Sie ein Vorraum mit Stiegenhaus, der in einen großzügigen, hellen Wohnbereich übergeht. Direkt anschließend befinden sich Küche und WC. Von hier treten Sie auf die süd-westseitig ausgerichtete Sonnenterrasse (ca. 15 m<sup>2</sup>) – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Eine hochwertige Vollholztreppe führt ins **Obergeschoß**: Hier finden Sie zwei Zimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne inkl. Dusche, zwei Waschbecken und WC.

Das **Untergeschoß** punktet mit direktem Zugang zur Tiefgarage über eine Schleuse, einem vielseitig nutzbaren Kellerzimmer (perfekt als Home-Office oder Hobbyraum) sowie einem zusätzlichen Abstellraum.

**Böden:** In den Wohnräumen sorgen hochwertige Parkettböden für Wohlfühlatmosphäre. Vorraum, Küche und Sanitärbereiche sind gefliest, im Kellergeschoß wurde ein Laminatboden in Holzoptik verlegt.

### Highlights & Komfort

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

- elektrische Rollläden
- Kfz - Garagenplatz
- PV-Anlage möglich
- Terrasse

**Die Heizkosten belaufen sich auf EUR ca. 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 499.000.- + 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](mailto: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