

**Exklusives Wohnen in Neuwaldegg – 4 Zimmer | Große Loggia | Renoviert | Absolute Ruhelage & Blick ins Grüne**



**Objektnummer: 5336**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	108,03 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	120,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 168,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,82
<b>Kaufpreis:</b>	539.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	246,16 €
<b>USt.:</b>	25,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Radetzky, MA**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien



**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**







W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit großer Loggia überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, viel natürliches Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl im Grünen. Durch die umfassende Renovierung sowie die absolute Ruhelage wird ein äußerst komfortabler Wohnraum geschaffen.

## Keyfacts im Überblick:

- **Ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 12 m<sup>2</sup> Loggia**
- **Sämtliche Zimmer sind zentral begehbar - keine Durchgangszimmer!**
- **Die Wohnung wurde vor ca. 2 Jahren umfassend renoviert:** Böden (Echtholzparkett), Bad und WC, Küche, Fenster (Kunststoff-Alu, 3-fach verglast), Elektrik. Die Wohnung präsentiert sich in **bezugsfertigem Zustand**.
- **Küche, Bad und WC** wurden zudem **neu gefliest**
- **Beheizung über moderne Gaszentralheizung** (2022 instandgesetzt). Zusätzlich ist in der Wohnung ein **Kaminanschluss vorhanden**.
- **Viel natürliches Tageslicht** durch große Fensterflächen
- **Trockenes Kellerabteil vorhanden** (Keller auf Erdgeschoss-Niveau, das Erdgeschoss entspricht dem 1. Obergeschoss.)
- Durch die **erhöhte Lage des Erdgeschosses** ist **Privatsphäre gewährleistet**.
- Die Wohnanlage ist in **mehrere Häuser unterteilt**, wodurch sich ein **angenehmer Vorstadt-Charakter** ergibt.

## **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Wohnzimmer
- 3 Schlafzimmer / Büros, je nach persönlicher Nutzung
- Separate Einbauküche
- Modernes Bad mit Badewanne und WC
- Zweites, separates WC
- Abstellraum
- Begehbarer Schrankraum bzw. zweiter Abstellraum

Darüber hinaus sind folgende **Gemeinschaftseinrichtungen** vorhanden:

- **Waschküche inkl. Trockenraum**
- **Fahrradraum**
- **Gemeinschaftsraum** mit Tischtennistisch
- Zusätzlich **großer Gemeinschaftsraum** im Nebenhaus (ca. 200 m<sup>2</sup>)
- **Großzügiger Gemeinschaftsgarten mit ca. 10.000 m<sup>2</sup>**

## Fazit

Eine gepflegte, kürzlich renovierte Wohnung mit großzügigem Platzangebot und vielseitiger Nutzungsmöglichkeit. Die Kombination aus durchdachtem Grundriss, Loggia, moderner Ausstattung und weitläufigen Gemeinschaftsflächen macht dieses Objekt zu einer attraktiven Wohnlösung für Familien oder alle, die ruhiges Wohnen mit viel Freiraum schätzen.

### ? 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 539.900**

**Monatliche Betriebskosten: EUR 486,57**

**Monatliche Heizkosten: EUR 78,58**

**Monatliche Warmwasserkosten: EUR 34,80**

**Monatliche Betriebskosten gesamt (inkl. USt.) EUR 599,95€**

**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 <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <2.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap