

**1. Monat mietfrei: Familienfreundliche Doppelhaushälfte  
mit Garten nahe Wienerwald | 4 helle Zimmer | 122m<sup>2</sup>  
Wohnfläche**



**Objektnummer: 5364**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	121,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	2.099,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.849,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.099,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**René Ecker, Bakk. Phil.**

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



KI-generiert (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**





## Objektbeschreibung

### 1. Monat mietfrei: Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Garten nahe Wienerwald!

#### Loudonstraße 78, 1140 Wien, Wiener Wald , Aufhofcenter, S-Bahn Wien Hadersdorf / Weidlingau

Diese hochwertige Doppelhaushälfte in 1140 Wien vereint modernes Wohnen mit naturnaher Ruhelage. Auf rund **121,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit direktem Zugang in den **eigenen Garten** sowie einer ca. **12 m<sup>2</sup> großen Terrasse** – ideal für entspannte Stunden im Freien. Ein **privater Stellplatz** rundet das attraktive Angebot ab. Besonders hervorzuheben ist der **unverbaubare Ausblick in den Wienerwald**, der dem Zuhause eine außergewöhnliche Wohnqualität verleiht.

Die Ausstattung überzeugt mit **edlen Parkettböden, Fußbodenheizung, moderner Luftwärmepumpe** sowie **kontrollierter Wohnraumbelüftung**. Das **Badezimmer mit Fenster** ist hochwertig ausgeführt. Eine **Glasfaseranbindung** sorgt zudem für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Die Lage bietet eine **sehr gute Verkehrsanbindung** mit Bus und Bahnhof in der Nähe. **Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Kindergarten, Bäckerei und Einkaufszentrum** befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die **hochwertige Ausstattung, Naturblick** und **modernen Wohnkomfort** in perfekter Kombination suchen.

### Highlights

- Exzellente Raumaufteilung
- Loudonstraße 78, 1140 Wien, Wiener Wald , Aufhofcenter, S-Bahn Wien Hadersdorf / Weidlingau
- Parkplatz
- Ausblick ins Grüne
- Eigengarten

## ? 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.

**Monatliche Gesamtmiete: € 2.149,00 (inkl. Betriebskosten und USt.)**

**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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.000m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap