

**3 Zimmer | ca. 83 m² | Ruhige Grünlage mit Top-Anbindung
in Florsidsdorf**



Objektnummer: 5445

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 50,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	280.000,00 €
Betriebskosten:	372,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sora Khan

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

T +43 664 1326894



Ki - Bearbeitet



SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

SORA KHAN
☎ +43 664 132 68 94
✉ s.khan@w7.immo

WOLKE7 IMMOBILIEN



Ki - Bearbeitet





W
WOLKE7
IMMOBILIEN



KI - Bearbeitet

W
WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer angenehm ruhigen Wohngegend im 21. Wiener Gemeindebezirk und überzeugt durch die gelungene Kombination aus hoher Wohnqualität und ausgezeichneter Infrastruktur.

Diese gepflegte **3-Zimmer-Wohnung mit rund 83 m² Wohnfläche** überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und ein angenehmes Wohnumfeld. Das im Jahr 1967 errichtete Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit großzügigen Grünflächen und bietet gleichzeitig eine ausgezeichnete Infrastruktur für den Alltag.

ADie Wohnung verfügt über einen **zentralen Vorraum**, von dem sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Neben einem **großzügigen Wohnbereich**. Von hier aus gelangt man in das **Schlafzimmer**. Ein **weitere Zimmer** ist separat vom Vorraum aus begehbar und eignet sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. **Die Küche, das Badezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum** ergänzen das Raumangebot.

Besonders hervorzuheben ist die zweiseitige Ausrichtung der Wohnung, die für eine angenehme Belichtung und ein freundliches Wohnambiente sorgt. Während ein Teil der Räume zur verkehrsberuhigten Straße ausgerichtet ist, bieten die übrigen Fenster einen schönen Blick in den begrünten Innenhof mit gemeinschaftlich nutzbarer Gartenanlage.

Im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen wurden die Fenster samt Innenjalousien erst kürzlich erneuert, wodurch sowohl der Wohnkomfort als auch die Energieeffizienz verbessert wurden. Zusätzlichen Stauraum bietet ein großzügiges Kellerabteil.

Folgende Einrichtungsgegenstände verbleiben in der Wohnung:

- Voll ausgestattete Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- Erhöhter Esstisch und Hochstühlen
- Regalsysteme im Abstellraum
- Maßgefertigter Einbauschränk im Schlafzimmer

Raumaufteilung :

- Wohnbereich
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Vorraum
- Küche
- Bad mit Dusche
- WC

Lage:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Darüber hinaus bietet das nahegelegene Einkaufszentrum SCN ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben.

Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sowie der Bahnhof Jedlersdorf sorgen für eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt und andere Teile der Stadt.

Für Freizeit, Sport und Erholung stehen zahlreiche Grünflächen und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung zur Verfügung. Weitläufige Parkanlagen, Spielplätze, Sportplätze sowie weitere Freizeitangebote schaffen einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustüre.

Dank der guten Verkehrsanbindung profitieren auch Autofahrer von kurzen Wegen zu den überregionalen Verkehrsachsen und einer schnellen Erreichbarkeit wichtiger Hauptverkehrsrouten.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Nahversorgung und attraktiven Freizeitmöglichkeiten.

? 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: 280 000 EUR + 15 000 EUR Ablöse

Betriebskosten (inkl. USt): 372,90 EUR

Die Strom- und Gaskosten sind verbrauchsabhängig und zusätzlich vom Eigentümer zu tragen.

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.

Ihre Ansprechpartnerin:

SORA KHAN

? Mobil.: +43 664 132 68 94

? E-Mail: s.khan@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 <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap