Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Garage & Nähe Alte Donau I Ruhige Lage in 1220 Wien



Objektnummer: 5277

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m²
Zimmer:	3
Kaufpreis:	339.500,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nora Ismail, B.A.

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

T +43 676 50 288 24
H +43 676 50 288 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.






SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Nora Ismail, B.A.
+43 676 502 88 24
n.ismail@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN



















Objektbeschreibung

Diese **sehr gepflegte und neuwertige Eigentumswohnung** im 22. Bezirk überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung sowie die attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zur Alten Donau. Die Wohnung befindet sich im **2. Liftstock eines modernen Neubaus** und ist **barrierefrei erreichbar**. Auf rund **69,87 m² Wohnfläche** bietet sie ein komfortables Zuhause für Paare, kleine Familien oder Eigennutzer mit Anspruch an Lage und Wohnqualität.

Raumaufteilung & Wohnkonzept

Die Wohnung verfügt über eine funktionale und gut nutzbare Aufteilung:

- **Helles Wohnzimmer**
- **Zwei weitere Zimmer**, ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- Schlafzimmer mit **begehbarer Garderobe**
- Separate **Küche mit Einbauküche**
- Badezimmer
- **Separates WC**
- Vorzimmer

Ein großes **Kellerabteil mit Fenster** bietet zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung & Highlights

- ca. **70 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer**

- **2. Liftstock – barrierefrei**
- **Neubau in sehr gepflegtem Zustand**
- Hochwertige **Parkett-, Granit- und Fliesenböden**
- **Zentralheizung**
- **Einbauküche**
- **Garage**
- **Gemeinschaftsgarten** für alle Eigentümer
- **Kellerabteil mit Fenster**

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer **beliebten Wohnlage im 22. Bezirk** und bietet eine hervorragende Kombination aus Natur und Infrastruktur.

- **Alte Donau ca. 5 Gehminuten entfernt**
- **Straßenbahnlinie 25 ca. 2 Gehminuten entfernt**
- **Buslinie 26A ca. 3 Gehminuten entfernt**
- **Westfield Donau Zentrum** in wenigen Minuten erreichbar

- **Penny & Hofer ca. 3 Gehminuten entfernt**

- **S-Bahn Erzherzog-Karl-Straße** (2 Stationen / ca. 15 Gehminuten)

Die Lage bietet sowohl **Erholung an der Alten Donau** als auch eine ausgezeichnete Nahversorgung und Anbindung.

Kosten

Kaufpreis: € 339.500,- + 10.000 Euro für den Stellplatz

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Betriebskosten (inkl. Heizung, Warmwasser, Garage & USt.):

€ 362,- / Monat

? **Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Gerne unterstützen wir Sie bei der optimalen Finanzierung – unkompliziert und ohne Zusatzkosten.

? **Top-Angebote vor allen anderen erhalten**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien bis zu 48 Stunden früher. Jetzt Suchprofil anlegen und keinen Vorteil mehr verpassen.

Ein Exposé inklusive Unterlagen sende ich Ihnen gerne auf Anfrage zu.

Ihre Ansprechpartnerin:

Nora Ismail, B.A.

? Mobil.: +43 676 502 88 24

? E-Mail: n.ismail@w7.immo

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Wohnung persönlich zu zeigen.

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen & Irrtümer vorbehalten.

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

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap