

**Attraktive Vorsorgewohnung | Nachhaltig investieren |
Neubau-Erstbezug | Wolkersdorf**



Objektnummer: 5547

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2120 Wolkersdorf im Weinviertel
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,09 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	133,59 €
USt.:	13,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Theophilo Bereuter, BSc.

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













Objektbeschreibung

Attraktive Vorsorgewohnung | 2-Zimmer-Neubau mit Balkon & Tiefgarage | Erstbezug | Wolkersdorf

Diese hochwertige 2-Zimmer-Neubauwohnung mit ca. **59,57 m² Wohnfläche** bietet eine attraktive Gelegenheit für Anleger, die auf eine nachhaltige und wertbeständige Immobilieninvestition setzen möchten. Der Erstbezug, die moderne Ausstattung sowie die gefragte Wohnungsgröße schaffen beste Voraussetzungen für eine langfristige Vermietung.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und großen Fensterflächen, die für helle, freundliche Räume sorgen. Von hier sowie vom Schlafzimmer aus gelangen Sie direkt auf den ca. **13,48 m² großen Balkon** mit Nordost-Ausrichtung, der den Wohnkomfort zusätzlich erhöht und die Attraktivität für zukünftige Mieter steigert.

Das Schlafzimmer verfügt über einen **begehbaren Schrankraum**, der praktischen Stauraum bietet und den funktionalen Grundriss ideal ergänzt.

Das moderne Badezimmer ist mit einer hochwertigen **Walk-in-Dusche** ausgestattet. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Wohnanlage überzeugt durch ihre moderne Architektur, energieeffiziente Bauweise und hochwertige Ausführung. Fußbodenheizung, edler Echtholzparkett und sorgfältig ausgewählte Materialien schaffen ein zeitloses Wohnkonzept, das sowohl heutigen als auch zukünftigen Wohnansprüchen gerecht wird.

Ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz runden dieses attraktive Anlageobjekt perfekt ab.

Mit einem **erzielbaren Nettomietzins von ca. € 14,- pro m²** bietet diese Wohnung eine interessante Grundlage für eine nachhaltige Vermietung. Die Kombination aus Neubauqualität, moderner Ausstattung und der beliebten Wohnlage in Wolkersdorf macht diese Immobilie besonders attraktiv für Investoren mit langfristigem Anlagehorizont.

Wolkersdorf profitiert von seiner Nähe zu Wien, einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie einer konstanten Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum. Gerade Anleger mit Bezug zum Weinviertel oder der Region finden hier eine wertbeständige Investitionsmöglichkeit mit langfristigem Potenzial.

Highlights:

- Vorsorgewohnung / Anlageobjekt

- Erstbezug
- Ca. 59,57 m² Wohnfläche
- 2-Zimmer-Neubauwohnung
- Ca. 13,48 m² Balkon mit Nordost-Ausrichtung
- Balkon vom Wohn- und Schlafzimmer begehbar
- Helle Wohnküche mit offenem Grundriss
- Begehbarer Schrankraum
- Badezimmer mit moderner Walk-in-Dusche
- Separates WC
- Fußbodenheizung
- Hochwertiger Echtholzparkett
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- Moderne, energieeffiziente Wohnanlage

- Ruhige Wohnlage in Wolkersdorf
- Netto-Mietzins ca. € 14,-/m²
- Attraktive Investition mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Juwel in bester Lage!

? 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 299.000,- + EUR 16.000,- Tiefgaragenplatz

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:

Herr Theophilo Bereuter, BSc.

Team Wolke 7

? Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

? E-Mail: t.bereuter@w7.immo

Website: www.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

Klinik <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap