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 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,09 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m² * 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




KI-visualisierte Einrichtungsbeispiele


SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Theophilo Bereuter, BSc.
+43 660 / 20 13 023
t.bereuter@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN




KI-visualisierte Einrichtungsbeispiele






KI-visualisierte Einrichtungsbeispiele




KI-visualisierte Einrichtungsbeispiele
WOLKE7
IMMOBILIEN


WOLKE7


WOLKE7




KI-visualisierte Einrichtungsb







Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit großem Balkon & Tiefgarage | Erstbezug | Wolkersdorf

Diese hochwertige **2-Zimmer-Neubauwohnung mit ca. 59,57 m² Wohnfläche** vereint modernes Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und eine erstklassige Ausstattung. Ob als neues Zuhause oder als langfristige Immobilieninvestition – diese Wohnung bietet sowohl Eigennutzern als auch Anlegern eine attraktive Gelegenheit in der beliebten Wohnlage Wolkersdorf.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seinen funktionalen Grundriss sowie großzügige Fensterflächen, die für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre sorgen. Von hier gelangen Sie direkt auf den **ca. 13,48 m² großen Balkon mit Nordost-Ausrichtung**, der ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien bietet.

Auch das Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon und überzeugt mit einem **begehbaren Schrankraum**, der zusätzlichen Stauraum schafft und den Wohnkomfort deutlich erhöht.

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

Die gesamte Wohnanlage besticht durch ihre moderne Architektur, energieeffiziente Bauweise und hochwertige Ausführung. **Fußbodenheizung, edler Echtholzparkett und sorgfältig ausgewählte Materialien** schaffen ein angenehmes Wohnklima und unterstreichen den zeitlosen Charakter dieser Immobilie.

Ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz runden das attraktive Gesamtangebot ab.

Wohnen und Investieren in Wolkersdorf

Die Lage in Wolkersdorf verbindet ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zu Wien. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Zeit erreichbar. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und eine hohe Lebensqualität im Weinviertel.

Neben den Vorzügen für Eigennutzer überzeugt die Immobilie auch als **attraktive Vorsorgewohnung**. Die gefragte Wohnungsgröße, der großzügige Balkon sowie die

hochwertige Neubauqualität schaffen gute Voraussetzungen für eine langfristige Vermietung.

Mit einem **erzielbaren Nettomietzins von ca. € 14,– pro m²** bietet die Wohnung eine interessante Grundlage für Anleger, die auf nachhaltige Mieteinnahmen und langfristiges Wertsteigerungspotenzial setzen.

Damit eignet sich diese Immobilie sowohl für Singles und Paare, die ein modernes Zuhause suchen, als auch für Investoren, die ihr Immobilienportfolio um ein hochwertiges Anlageobjekt erweitern möchten.

Highlights auf einen Blick

- **Erstbezug – hochwertige Neubauwohnung**
- Ca. **59,57 m² Wohnfläche**
- 2 Zimmer mit durchdachter Raumaufteilung
- Ca. **13,48 m² großer Balkon** mit Nordost-Ausrichtung
- Balkon vom Wohn- und Schlafzimmer direkt begehbar
- Helle Wohnküche mit offenem Grundriss
- Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum
- Modernes Badezimmer mit Walk-in-Dusche
- Separates WC
- Fußbodenheizung
- Hochwertiger Echtholzparkett

- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- Moderne, energieeffiziente Wohnanlage
- Ruhige und attraktive Wohnlage in Wolkersdorf
- Gute Infrastruktur und Nähe zu Wien
- **Ideal für Eigennutzer und Anleger**
- **Erzielbarer Nettomietzins von ca. € 14,–/m²**
- Langfristiges Vermietungs- und 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.**

Kaufpreise

Anlegerkaufpreis (netto): EUR 299.000,- + EUR 16.000,- Tiefgaragenplatz

Kaufpreis für Eigennutzer: EUR 339.000,- + EUR 18.000,- Tiefgaragenplatz

Die unterschiedlichen Kaufpreismodelle ermöglichen sowohl den Erwerb zur Eigennutzung als auch den Kauf als Vorsorgewohnung.

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

? 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 Expose 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

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