

**Exklusive 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung | 36,5 m<sup>2</sup>  
Freiflächen | Erstbezug | Terrasse & Balkon & Tiefgarage**



**Objektnummer: 5546**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2120 Wolkersdorf im Weinviertel
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	106,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,09 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	322,84 €
<b>USt.:</b>	32,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

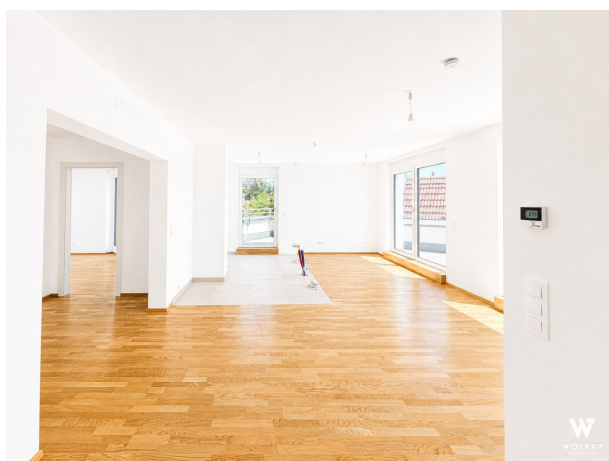
## Ihr Ansprechpartner



**Theophilo Bereuter, BSc.**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG















[Klassierte Einrichtungbeispiele](#)









## Objektbeschreibung

### Exklusive 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon & Terrasse | Erstbezug | Wolkersdorf

Diese hochwertige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. **106,77 m<sup>2</sup>** **Wohnnutzfläche** vereint modernes Wohnen, eine großzügige Raumaufteilung und eine exklusive Ausstattung. Der sonnige Balkon sowie die weitläufige Terrasse schaffen ein außergewöhnliches Wohngefühl und bieten viel Platz zum Entspannen, Genießen und Verweilen. Dank der durchdachten Raumplanung eignet sich diese Immobilie ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige Wohnküche mit offenem Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sowie zusätzliche **Velux-Dachflächenfenster** sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Von der Wohnküche gelangen Sie direkt auf den **ca. 15,30 m<sup>2</sup> großen Balkon** sowie auf die **ca. 21,25 m<sup>2</sup> große Terrasse**, die aufgrund ihrer Ost-, Südost- und Südausrichtung ideale Voraussetzungen für sonnige Stunden im Freien bieten.

Drei großzügige Schlafzimmer eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer hochwertigen **Walk-in-Dusche** sowie einer komfortablen Badewanne und erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Design. Ein separates WC sorgt zusätzlich für mehr Komfort im Alltag.

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

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

Die Lage in Wolkersdorf verbindet ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Zeit erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zur Natur und der hohen Lebensqualität des Weinviertels.

#### Highlights:

- Erstbezug

- Ca. 106,77 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung
- Ca. 15,30 m<sup>2</sup> Balkon
- Ca. 21,25 m<sup>2</sup> Terrasse
- Ost-, Südost- und Südausrichtung
- Helle Wohnküche mit offenem Grundriss
- Velux-Dachflächenfenster
- Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Badewanne
- Separates WC
- Fußbodenheizung
- Hochwertiger Echtholzparkett
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- Moderne, energieeffiziente Wohnanlage (PV-Anlage & Luftwärmepumpe)
- Ruhige und attraktive Wohnlage in Wolkersdorf

- Ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer

### **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 649.000,- + EUR 18.000,- 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