Exklusive 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung | 36,5 m² Freiflächen | Erstbezug | Terrasse & Balkon & Tiefgarage



Objektnummer: 5546

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:	106,77 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,09 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	322,84 €
USt.:	32,28 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Theophilo Bereuter, BSc.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG

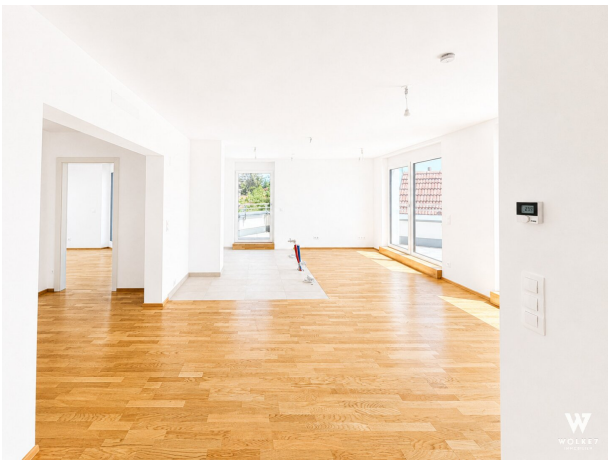



KI-Visualisierte Einrichtungsbeispiele


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

















Objektbeschreibung

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

Diese hochwertige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. **106,77 m² 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 m² großen Balkon** sowie auf die **ca. 21,25 m² 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 m² Wohnnutzfläche
- 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung
- Ca. 15,30 m² Balkon
- Ca. 21,25 m² 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

? 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