

Wohnen im Grünen mit hervorragender Anbindung - gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Gartennutzung



Objektnummer: 5696

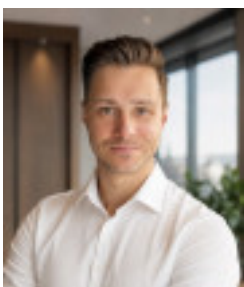
Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 227,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,82
Kaufpreis:	359.800,00 €
Betriebskosten:	143,89 €
USt.:	14,39 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



René Grüner, MA

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



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

René Grüner, MA

 **+43 670 60 80 582**

 **rg@w7.immo**



WOLKE 7 IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Ein Zuhause für alle, die morgens lieber Vogelgezwitscher als Verkehr hören, die die Natur lieben und dennoch die Stadt jederzeit in greifbarer Nähe wissen möchten. Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit rund **51 m² Wohnfläche** überzeugt mit einer angenehmen Wohnatmosphäre, durchdachtem Grundriss und einer außergewöhnlich **ruhigen Lage**.

Hochwertige Parkettböden, große **Fenster mit Grünblick** sowie die Doppelverglasung mit innenliegendem Sonnenschutz schaffen ein helles und behagliches Wohngefühl. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und sorgt gemeinsam mit dem separaten Gäste-WC für zusätzlichen Komfort.

Beheizt wird die Wohnung mittels Gasetagenheizung. Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein besonderes Highlight ist der gemeinschaftlich nutzbare Garten - der ideale Ort, um die ruhige Umgebung zu genießen. Zudem stehen ein Fahrradraum sowie mehrere gemeinschaftlich nutzbare PKW-Stellplätze (ohne fixe Zuordnung) zur Verfügung.

Eine ideale Wohnung für Singles oder Paare, die naturnah wohnen und gleichzeitig von einer guten Anbindung profitieren möchten.

Sämtliche fehlenden relevanten Objekt- und Verwaltungsunterlagen werden derzeit angefordert und Interessenten nach Verfügbarkeit gerne zur Verfügung gestellt. Die **Ablöse für die Einrichtung / Investitionen beträgt EUR 10.000,-**

Highlights

- ca. 51 m² Wohnfläche
- 2 optimal geschnittene Zimmer
- absolute **Ruhelage**
- traumhafter **Grünblick**
- **Wienerwald** nur wenige Schritte entfernt

- **Bahnhof Wien Hadersdorf fußläufig erreichbar**
- schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt
- hochwertige **Parkettböden**
- Badezimmer plus separates Gäste-WC
- Gasetagenheizung
- Doppelverglasung mit innenliegendem Sonnenschutz
- eigenes **Kellerabteil**
- Fahrradraum
- großzügiger **Gemeinschaftsgarten** mit Gestaltungsmöglichkeiten
- gemeinschaftlich nutzbare **PKW-Stellplätze**
- Auhof Center in wenigen Fahrminuten

? 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 359.800,-

Zzgl. Ablöse für die Einbauküche EUR 10.000,-

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive aller relevanten Dokumente sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

René Grüner, MA

? Mobil.: [+43 670 60 80 582](tel:+436706080582)

? E-Mail: rg@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 <2.500m
Apotheke <500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap