

**Traumhafte Maisonette mit ca. 123 m² | 2 bis 4 Zimmer
möglich | Eigengarten | Tiefgarage**



Objektnummer: 5760

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	113,00 m²
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 62,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	295,59 €
USt.:	29,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Fidler MA

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Maximilian Fidler MA

+43 676 9135 489

m.fidler@w7.immo

WOLKE 7 IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Diese Maisonette verbindet großzügige Raumaufteilung mit hoher Ausstattungsqualität auf **zwei Ebenen**. Herzstück ist der ca. **113 m² große Garten** mit **Süd-West-Ausrichtung**, durch den Baumbestand zusätzlich blickgeschützt.

Der Wohnraum im Erdgeschoss ist ca. 26 m² groß. Die Küche schließt direkt daran an und ist mit Markengeräten, Granit-Arbeitsflächen, Kochinsel und Sitzmöglichkeit ausgestattet. Zudem befinden sich im Erdgeschoss ein kleiner Abstellraum, ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss.

Im Obergeschoss befindet sich ein Zimmer mit bodentiefen Fenstern, offen zum restlichen Geschoss angelegt. Das Badezimmer ist ebenfalls offen gestaltet und verfügt über eine freistehende Wanne auf Podest, Tischlermöbel sowie ein zusätzliches separates WC. Das Schlafzimmer liegt getrennt davon und verfügt über eine begehbare Garderobe. Ergänzt wird die Wohnung durch ein **Kellerabteil** mit ca. 9 m² und einen **Tiefgaragenplatz**.

Highlights

- ca. **123 m² auf zwei Ebenen**
- ca. 113 m² eigener **Garten** inkl. Terrasse
- Süd-West-Ausrichtung mit bodentiefen **3 fach verglasten Fenstern**
- derzeitige Nutzung mit 2 Zimmer - jedoch veränderbar auf **4 Zimmer**
- 2 Bäder, 2 WCs, Keller ca. 9 m², **Garagenplatz**
- Fahrradabstellraum und Tischtennisraum im Hausvorhanden
- Baujahr 1997, **Alarmanlage & Fernwärme**, sofort verfügbar

Kaufpreis: EUR 459.000,- + EUR 20.000,- Tiefgaragenplatz (obligatorisch)

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

? 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.

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Maximilian Fidler MA

? Mobil.: +43 676_9135 489

? E-Mail: m.fidler@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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap