Großzügig wohnen vor den Toren Wiens | 3 Zimmer | 87 m²
Wohnkomfort mit 2 Balkonen | 3 Zimmer | Wolkersdorf



Objektnummer: 5683

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2120 Wolkersdorf im Weinviertel
Baujahr:	1967
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,73 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 51,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	237,91 €
USt.:	26,86 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Theophilo Bereuter, BSc.

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






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


WOLKE7
IMMOBILIEN
KI-Visualisiertes Einrichtungsbeispiel












BOSCH
WOLKE7
IMMOBILIEN












WOLKE7
IMMOBILIEN
KI-Visualisiertes Einrichtungsbeispiel










KI-Visualisiertes Einrichtungsbeispiel




KI-Visualisiertes Einrichtungsbeispiel







Objektbeschreibung

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen | ca. 87 m² | Ost- & Westausrichtung | Wolkersdorf

Diese gepflegte **3-Zimmer-Wohnung mit ca. 87 m² Wohnfläche** überzeugt durch ihr großzügiges Raumangebot, eine angenehme Raumaufteilung und gleich **zwei Balkone mit jeweils ca. 3,75 m²**. Dank der unterschiedlichen Ausrichtung – ein Balkon nach Osten und einer nach Westen – lassen sich sowohl die Morgensonne als auch entspannte Abendstunden im Freien genießen. Die Wohnung wurde im Jahr 2017 umfassend renoviert und eignet sich ideal für Paare, Familien oder all jene, die großzügiges Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an Wien verbinden möchten.

Im Zuge der Renovierung wurden sämtliche Wände überarbeitet, gespachtelt beziehungsweise teilweise begradigt und neu ausgemalt. Auch die Böden wurden 2017 vollständig erneuert und mit pflegeleichtem Laminat ausgestattet. Die Kombination aus großzügigen Räumen und den beiden Freiflächen schafft ein angenehmes und vielseitig nutzbares Wohnambiente.

Die Küche wurde im Jahr 2017 komplett erneuert und bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf. Auch die Waschmaschine ist praktisch in der Küche untergebracht.

Das Badezimmer wurde im Zuge der Renovierungsarbeiten instand gesetzt und verfügt über einen elektrischen Heizstrahler sowie eine elektrische Entlüftung. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort und wurde 2017 teilweise modernisiert. Dabei wurden die Bodenfliesen sowie Teile der Wandverfliesung erneuert.

Auch die Elektrik der Wohnung wurde von einem Fachbetrieb überprüft und in den notwendigen Bereichen erneuert. Der Elektro- und Verteilerbereich wurde zudem sauber verkleidet. Ein Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden und schafft die technischen Voraussetzungen für eine schnelle und zeitgemäße Internetverbindung.

Beheizt wird die Wohnung mittels Gas-Etagenheizung. Die Gastherme wurde erst vor rund 18 Monaten erneuert und stellt damit einen weiteren Pluspunkt der Immobilie dar. Doppelt verglaste Fenster tragen zusätzlich zu einem angenehmen Wohnkomfort bei.

Die Lage in Wolkersdorf im Weinviertel verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Anbindung an Wien. Die Wiener Stadtgrenze erreichen Sie mit dem Auto in nur etwa 10 Minuten, während Sie mit der S-Bahn in rund 30 Minuten bequem in die Wiener Innenstadt gelangen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind rasch erreichbar. Gleichzeitig bietet das Weinviertel mit seinen weitläufigen Grünflächen und

zahlreichen Freizeitmöglichkeiten einen hohen Erholungswert.

Highlights:

- Ca. **87 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- **2 Balkone mit jeweils ca. 3,75 m²**
- Ein Balkon mit **Ostausrichtung**
- Ein Balkon mit **Westausrichtung**
- Großzügige und vielseitige Raumaufteilung
- 4. Stockwerk (ohne Lift)
- Umfassende Renovierung im Jahr 2017
- Böden 2017 komplett erneuert - Pflegeleichter Laminatboden
- Küche 2017 komplett erneuert
- Separates WC, teilweise modernisiert
- Badezimmer mit elektrischem Heizstrahler und Entlüftung
- Gas-Etagenheizung - Gastherme vor rund 18 Monaten erneuert
- Doppelt verglaste Fenster

- Elektrik fachmännisch überprüft und teilweise erneuert
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Sehr gute Anbindung an Wien
- Naturnahe Wohnlage mit hohem Freizeitwert
- Ideal für Paare und Familien

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 339.000,- VHB

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
Apotheke <500m
Klinik <500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap