GARTENTRAUM IM SONNWENDVIERTEL: 2-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 43 m² Freifläche I barrierefrei I Baujahr 2019 I Westausrichtung



Objektnummer: 5877

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	34,09 m²
Keller:	2,03 m²
Heizwärmebedarf:	A 24,69 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	105,85 €
USt.:	10,59 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Violeta Nikolov

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG








SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Violeta Nikolov
+43 681 84361917
v.nikolov@w7.immo
WOLKE7 IMMOBILIEN
WOLKE7 IMMOBILIEN






2
WOLKE7
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Wohnen mit Garten, Ruhe und modernem Komfort

Diese hochwertige **2-Zimmer-Neubauwohnung** überzeugt mit einer **ca. 34,09 m² großen Gartenfläche** und einer **ca. 9,44 m² großen Terrasse,** der perfekte Ort zum Entspannen, Genießen und Wohlfühlen. Die **westliche Ausrichtung** sowie der Blick in den **ruhigen Park bzw. die gepflegte Innenhofanlage** schaffen eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.

Der offene Wohnbereich mit Küche, die **beeindruckende Raumhöhe von ca. 3 Metern** sowie das **großzügige Badezimmer** sorgen für ein modernes und luftiges Wohngefühl. Dank **Baujahr 2019**, **guter Energieeffizienz** und **barrierefreier Ausführung** eignet sich diese Immobilie ideal für Eigennutzer und Anleger.

Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 53,05 m²
- **Garten:** ca. 34,09 m²
- **Terrasse:** ca. 9,44 m²
- **Zimmer:** 2
- **Raumhöhe:** ca. 3 Meter
- **Großzügiger Vorraum**
- **Großes Badezimmer mit Badewanne**
- **Separates WC**
- **Kellerabteil**

Technik & Zustand

- **Baujahr:** 2019
- **Fernwärme**
- **Barrierefrei**
- **Rollstuhlgerecht**

Weitere Vorteile

- **Ruhige Grünlage**
- **Eigengarten mit Terrasse**
- **Fahrradraum**
- **Allgemeine Gartennutzung**
- **Moderne Wohnhausanlage**
- **Attraktive Kombination aus Freiflächen und hochwertiger Bauweise**
- **Ideal für Eigennutzer, Paare sowie Anleger**

Genießen Sie modernes Wohnen mit großzügiger Freifläche, hochwertiger Ausstattung und einer ruhigen Grünlage, eine Wohnung, die Lebensqualität und Komfort perfekt verbindet.

? 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 298.000,-

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

Gesamte monatliche Vorschreibung:

*Die gesamte Vorschreibung pro Monat (*Betriebskosten inkl. Rücklage & USt) *beträgt derzeit* ***EUR 170,65 €*** */ Monat (laut Vorschreibung vom 01.07.2026).*

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

Ihre Ansprechpartnerin:

Violeta Nikolov

? Mobil.: +43 681 84361917

? E-Mail: v.nikolov@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 <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap