

++ Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Bick auf den Wienerwald I inkl. Lift, Fußbodenheizung und Einbauküche ++



Objektnummer: 6032

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,52 m ²
Nutzfläche:	49,69 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,75 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,71
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	70,97 €
USt.:	7,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



René Ecker, Bakk. Phil.

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!

Rene Ecker, Bakk. Phil.
☎ +43 676 56 133 06
✉ r.ecker@w7.immo

WOLKE 7 IMMOBILIEN

WOLKE 7
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Diese **lichtdurchflutete 2-Zimmer-Eigentumswohnung** mit **ca. 44,52 m² Wohnfläche + ca. 5,17 m² Loggia** und **Südausrichtung** befindet sich in einem **modernen Neubau** im begehrten **14. Wiener Gemeindebezirk Penzing**. Das Objekt wurde **2024 erstbezogen** und präsentiert sich in einem **hervorragenden Zustand** – ideal für alle, die zeitgemäßes Wohnen in einer naturnahen und dennoch urbanen Lage suchen.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst ein **lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit vollausgestatteter Einbauküche**, ein **großzügiges Schlafzimmer** (ca. 12,70 m²), ein **modernes Badezimmer** mit Badewanne, WC und automatischer Entfeuchtungsanlage sowie einen praktischen Abstellraum direkt vom Vorzimmer aus. Das Highlight: die **Loggia (ca. 5,17 m²)** mit herrlichem **Süd- und Westblick bis zum Wienerwald** lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein.

Die **hochwertige Ausstattung** überzeugt auf ganzer Linie: **Parkettböden** in den Wohnräumen, **Fußbodenheizung** in allen Zimmern, **3-fach-Hitzeschutz- und Schallschutzverglasung** mit automatischen Raffstores, **Glasfaser-Internetanschluss** (A1/Magenta), Satelliten-TV sowie ein praktisches „**Ein Schlüssel für alles**“-System. Das gesamte Gebäude ist **barrierefrei** erschlossen und verfügt über einen **Lift**, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie zwei **Kinderspielräume** mit angrenzendem **grünen Innenhof**. Die monatlichen Betriebskosten betragen derzeit lediglich **ca. 90 Euro/Monat**.

Die **hervorragende Verkehrsanbindung** macht diese Wohnung besonders attraktiv: **U3 und U4** sind fußläufig erreichbar, die **Schnellbahnlinien S45 und S50** ebenso. Die **Straßenbahn Linie 52** hält direkt vor dem Haus. Für Autofahrer ist die **Westautobahn A1/A23** in wenigen Hundert Metern erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Hofer, Billa, Lidl, DM), Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Highlights

- ca. 44,52 m² Wohnfläche + ca. 5,17 m² Loggia mit Südblick
- Baujahr 2021
- Fußbodenheizung & Fernwärme in allen Räumen
- Modernes Badezimmer mit Badewanne
- Ausgezeichnete Anbindung: U3, U4, S45, S50, Straßenbahn 52 (vor dem Haus)

? 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 289.000.-

Provision bei Kauf: 3% + 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:

René Ecker, Bakk. Phil.

Mobil.: +43676 56 133 06

E-Mail: r.ecker@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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap