+++ Neuwertige 2-Zimmer-Terrassenwohnung mit Fernblick in TOP Lage I VERMIETET BIS 2030 I inkl. Lift und Fußbodenheizung +++



Objektnummer: 6035

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,20 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	334,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



René Ecker, Bakk. Phil.

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


KI-generiert (Einrichtungsbeispiel)
WOLKE7
IMMOBILIEN






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
WOLKE7 IMMOBILIEN
WOLKE7 IMMOBILIEN






WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese **neuwertige 2-Zimmer-Terrassenwohnung** im **3. Obergeschoß** eines 2019 fertiggestellten **Neubaus** verbindet gehobenen Wohnkomfort mit einer der grünsten und ruhigsten Lagen Wiens. Direkt am Fuße des **Wienerwaldes** gelegen, bietet die Wohnung mit **ca. 63,91 m² Wohnfläche** (zuzüglich ca. 25,67 m² Terrasse) ein durchdachtes Raumkonzept, das keine Wünsche offenlässt – ideal sowohl als **hochwertiges Anlageobjekt** als auch als künftiger **Eigenwohnsitz**.

Der großzügige **offene Wohn-Ess-Küchenbereich** mit **ca. 31 m²** besticht durch **raumhohe Verglasung** und durchgehendes **Eichenparkett**, das der gesamten Wohnung ein warmes, einladendes Ambiente verleiht. Das separate **Schlafzimmer** (ca. 16,76 m²) verfügt über einen eigenen Zugang zur **teilweise überdachten Terrasse** (ca. 25,67 m²) – ein privater Außenbereich, der zum Verweilen einlädt. Eine **hochwertige Einbauküche** mit Backrohr, Kochfeld und Geschirrspüler sowie ein separates **Gäste-WC** runden das Raumkonzept stilvoll ab.

Die Ausstattung entspricht höchsten Ansprüchen: **Fußbodenheizung und -kühlung** via Fernwärme, **elektrische Außenjalousien** sowie eine **Video-Gegensprechanlage** sorgen für Komfort und Sicherheit. Das Haus verfügt darüber hinaus über einen **Personenaufzug**, einen **Fitness- und Fahrradraum** sowie einen gepflegten **Gemeinschaftsgarten**. Ein eigenes **Kellerabteil** (ca. 2,2 m²) sowie optional erwerbbare **zwei Garagenplätze** ergänzen das Angebot.

Wichtiger Hinweis: Die Wohnung ist derzeit bis **30.09.2030** um monatlich brutto € 1.365,45 vermietet und bietet damit sofortige Mieteinnahmen ohne anfängliches Leerstandsrisiko.

Die Anbindung überzeugt mit **Straßenbahn 38**, **Bus 39A** und der **S45 (Bahnhof Oberdöbling)** sowie fußläufiger Nahversorgung und dem **Rudolfinerhaus** in unmittelbarer Nähe.

Highlights

– ca. 63,91 m² Wohnfläche (zzgl. ca. 25,67 m² Terrasse)

– Baujahr 2019 (Neubau, neuwertig)

– Befristet vermietet bis 30.09.2030

– Fußbodenheizung & -kühlung (Fernwärme)

– Teilweise überdachte Terrasse ca. 25,67 m² I

– Eichenparkett + Einbauküche

– Zwei Garagenplätze optional zukaufbar

? 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 649.000.-

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 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 <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap