++ Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Garagenplatz I inkl. Lift und Kellerabteil +++



Objektnummer: 6203

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,57 m²
Nutzfläche:	78,66 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,51 m²
Heizwärmebedarf:	C 53,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	140,01 €
USt.:	19,78 €

Provisionsangabe:

13.644,00 € inkl. 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


KI-bearbeitet









Objektbeschreibung

Diese **umfassend renovierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung** mit **ca. 78,66 m²** Wohnnutzfläche im **23. Wiener Gemeindebezirk** überzeugt durch ihr **modernes Design**, helle, freundliche Räume und eine **hochwertige Ausstattung**. Die Wohnung wurde **2025 komplett renoviert** – sämtliche Böden wurden erneuert, die Wände frisch gestrichen sowie **Badezimmer und WC vollständig modernisiert**. Die **Südausrichtung** sorgt für besonders viel natürliches Tageslicht und schafft eine angenehme, lichtdurchflutete Wohnatmosphäre.

Die **Loggia mit ca. 7,09 m²** ist zum **begrünten Innenhof mit Spielplatz** ausgerichtet und bietet einen idealen Platz zum Entspannen. Die **moderne Einbauküche** fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und rundet die hochwertige Ausstattung ab. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein **separates WC**, ein **Badezimmer mit Badewanne**, ein **Kellerabteil von ca. 6,51 m²** sowie einen **Garagenstellplatz im Eigentum (zzgl. EUR 25.000.-).**

Die **Wohnhausanlage** besticht durch ihre gepflegte Infrastruktur mit **Tiefgarage**, **Fahrradraum**, **Waschküche**, **Lift** und einem **begrünten Innenhof mit Spielplatz**. Die Anlage eignet sich damit ideal für **Familien** und alle, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld legen. Die **Fernwärmeheizung** mit Radiatoren sowie die **Energieklasse C** garantieren effizienten und umweltschonenden Betrieb.

Die **Lage in der Perfektastraße** punktet mit **ausgezeichneter Verkehrsanbindung**: Die **U-Bahn-Station Perfektastraße** ist in ca. 500 m erreichbar, die **Bushaltestelle 61A und 64A** liegt nur ca. 75 m entfernt, und der **Bahnhof** ist in ca. 325 m fußläufig erreichbar. Für die tägliche Versorgung steht ein **Supermarkt in ca. 250 m** Entfernung zur Verfügung, ein **Einkaufszentrum** ist in ca. 800 m erreichbar. **Kindergarten**, **Schule**, **Arzt** und **Apotheke** befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe – eine rundum **familienfreundliche und bestens erschlossene Wohnlage**.

Highlights

- ca. 71,57 m² Wohnfläche + 7,09 m2 Loggia
- 2025 umfassend renoviert (Böden, Wände, Bad, WC)
- Loggia ca. 7,09 m² mit Blick auf Innenhof & Spielplatz
- Garagenstellplatz für zzgl. EUR 25.000.- erwerbbar

- Kellerabteil ca. 6,51 m²
- Südausrichtung – lichtdurchflutet
- Lift, Fahrradraum, Waschküche & begrünter Innenhof
- Energieklasse C I Fernwärme
- Verfügbar ab 01.09.2027

? **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 379.000,- + 25.000.- für den Garagenstellplatz

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

Ein Exposé inklusive aller relevanten Dokumente sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

René Ecker, Bakk. Phil.

? Mobil.: +43 676 56 13 306

? 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 <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap