Wohnen nahe UNO-City und Gänsehäufel | ca. 90 m² große 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und KFZ-Stellplatz



Wohnzimmer mit Parkettboden · Virtuell bearbeitet

Objektnummer: 6268

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,81 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,27
Kaufpreis:	638.000,00 €
Betriebskosten:	218,26 €
USt.:	21,83 €

Provisionsangabe:

22.968,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sora Khan

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!
SORA KHAN
+43 664 132 68 94
s.khan@w7.immo
WOLKE7 IMMOBILIEN
WOLKE7 IMMOBILIEN











Objektbeschreibung

Diese **ca. 90 m² große 3-Zimmer-Wohnung** befindet sich in **Kaisermühlen im 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt**. Die beliebte Wohnlage nahe der UNO-City und dem Gänsehäufel verbindet urbanes Wohnen mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten an der Alten und Neuen Donau.

Die Wohnung liegt im **4. Liftstock** und bietet eine großzügige Raumaufteilung. Das **südseitige Wohnzimmer** verfügt über einen Zugang zur **ca. 6 m² großen Loggia**. Die **separate, ebenfalls südseitige Küche** bietet mit **über 16 m²** neben der bestehenden Einbauküche ausreichend Platz für einen großzügigen Essbereich.

Zwei **nordseitige Schlafzimmer blicken in den ruhigen Innenhof -** eines davon verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank.

Raumaufteilung:

- Großzügiger Vorraum (ca. 15 m²)

- Wohnzimmer (ca. 20 m²) mit Zugang zur Loggia (ca. 6 m²)

- Zwei Schlafzimmer, eines mit begehbarem Kleiderschrank (jeweils ca. 13 m²)

- Separate Küche und Platz für einen Essbereich (ca. 16 m²)

- Badezimmer mit Dusche (ca. 3 m²)

- Getrenntes WC (ca. 1 m²)

- Abstellraum (ca. 1,5 m²)

Parkett- und Fliesenböden, doppelt verglaste Fenster sowie Innenjalousien ergänzen die Ausstattung. Die Beheizung erfolgt mittels Hauszentralheizung. Die Wände wurden vor rund sechs Monaten frisch ausgemalt.

Die Wohnung ist **ab sofort beziehbar** und **wird teilmöbliert** übergeben.

Die **bestehende Einbauküche verbleibt** in der Wohnung; der weitere Möbelumfang erfolgt nach Vereinbarung.

Eine **allgemeine Waschküche** steht im Haus zur Verfügung.

Ein KFZ Stellplatz kann optional für ca. € 45 monatlich zusätzlich angemietet werden.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer **beliebten Wohngegend in Kaisermühlen mit guter Infrastruktur.** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, **Supermärkte und Restaurants sind in wenigen Gehminuten erreichbar**. Schulen und Kindergärten in der näheren Umgebung machen die Lage auch für Familien attraktiv. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht eine **gute Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und der nahe gelegenen UNO-City.**

Für einen hohen Freizeitwert sorgen die Alte und Neue Donau sowie das Gänsehäufel: Ob Schwimmen, Radfahren oder Spaziergänge am Wasser – zahlreiche Erholungsmöglichkeiten liegen ganz in der Nähe.

? 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: 638 000,-

Betriebskosten (inkl. USt): EUR 341,25 € pro Monat

Betriebskosten Heizung/Warmwasser (inkl. USt) : EUR 121,59€ pro Monat (werden mit der BK-Vorschreibung verrechnet)

Miete für 1 KFZ Stellplatz : EUR 45,94€ pro Monat (wird mit der BK-Vorschreibung verrechnet)

Die Stromkosten sind verbrauchsabhängig und zusätzlich vom Eigentümer zu tragen.

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.

Ihre Ansprechpartnerin:

SORA KHAN

? Mobil.: +43 664 132 68 94

? E-Mail: s.khan@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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

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 <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap