Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen & XXL-Garagenstellplatz | Nähe U3



Objektnummer: 6270

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 68,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	279.990,00 €
Betriebskosten:	109,69 €
Heizkosten:	55,21 €
USt.:	20,84 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Daie, MA

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG


KI-bearbeitet (Einrichtungsbeispiel)
WOLKE7
IMMOBILIEN



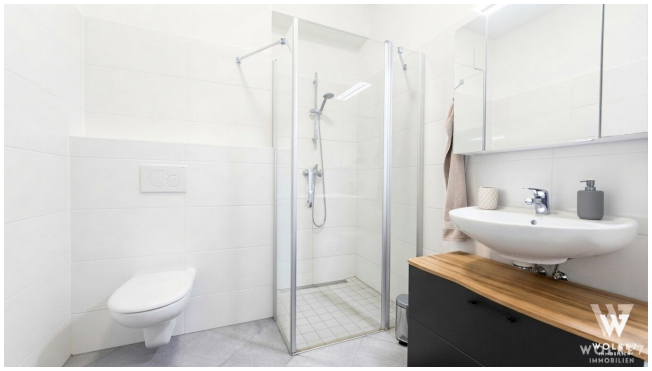

SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Alexander Daie, MA
+43 664 145 49 41
a.daie@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN













Objektbeschreibung

Diese **äußerst gepflegte Wohnung** in einem ebenso gepflegten Haus überzeugt durch ihre angenehm ruhige Atmosphäre, großzügige Raumwirkung und komfortable Ausstattung. Auf ca. **48,05 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein harmonisches Wohnambiente, das durch zwei Balkone mit ca. **3,49 m² und 2,07 m²** ergänzt wird und zusätzlichen Freiraum im Alltag bietet.

Ein besonderes Highlight sind die ca. **2,80 m hohen Decken**, die den Räumen ein außergewöhnlich luftiges Gefühl verleihen. Dank der hellen Raumgestaltung genießt man zu jeder Tageszeit viel natürliches Licht. Die durchdachte Anordnung der Räume ermöglicht zudem eine ausgezeichnete **Querlüftung**. Fliegengitter an den Fenstern sorgen für zusätzlichen Komfort, während mehrfach verglaste Fenster mit **elektrische Außenjalousien** zu einem angenehmen Wohngefühl beitragen.

Die Ausstattung umfasst eine Einbauküche, gepflegte Parkett- und Fliesenböden sowie eine **Fußbodenheizung (Fernwärme)**. Ein vorhandener Kaminanschluss bietet die Möglichkeit, einen Kamin einzurichten und dem Wohnbereich eine besonders gemütliche Note zu verleihen. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem WC ausgestattet.

Praktische Vorzüge kommen nicht zu kurz: Der **barrierefreie Zugang zur Wohnung** und der Personenaufzug erleichtern den Alltag. Ein großzügiges **Kellerabteil mit ca. 5,00 m²** bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein Fahrradraum ist vorhanden und besonders hervorzuheben ist zudem der **XXL-Stellplatz in der Garage**. Die Kombination aus absolut ruhiger Wohnatmosphäre, außergewöhnlicher Raumhöhe, viel Tageslicht und durchdachten Ausstattungsdetails macht diese Wohnung zu einem besonderen Zuhause für Singles und Paare, die Wert auf Komfort und Wohnqualität legen.

Highlights

- ca. **48,05 m² Wohnfläche** im 2. Liftstock
- **2 Balkone** und ca. 3,80 m hohe Decken
- Helle Räume, Fußbodenheizung und ausgezeichnete Ruhelage
- **XXL-Garagenstellplatz (zzgl. EUR 25.000,-)**

- Barrierefreier Zugang, Personenaufzug und ca. 5,00 m² Kellerabteil

- **Top-Infrastruktur**: U3, Straßenbahn, S-Bahn, Einkaufsmöglichkeiten

Kaufpreis: EUR 279.990,- + 25.000,- (XXL-Garagenstellplatz)

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

? **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.**

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

Ihr Ansprechpartner:

Alexander Daie, MA

? Mobil.: +43 664 1454941

? E-Mail: a.daie@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 <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap