

## Top-sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Garagenstellplatz | Nähe Keiserebersdorf



**Objektnummer: 3900**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,88 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 66,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,50
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,82 €
<b>USt.:</b>	16,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

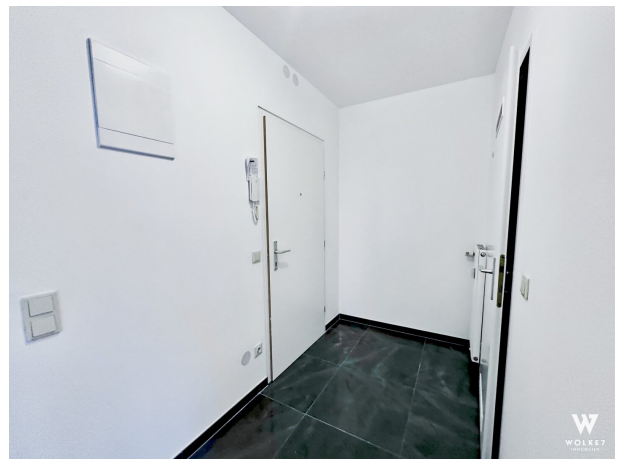
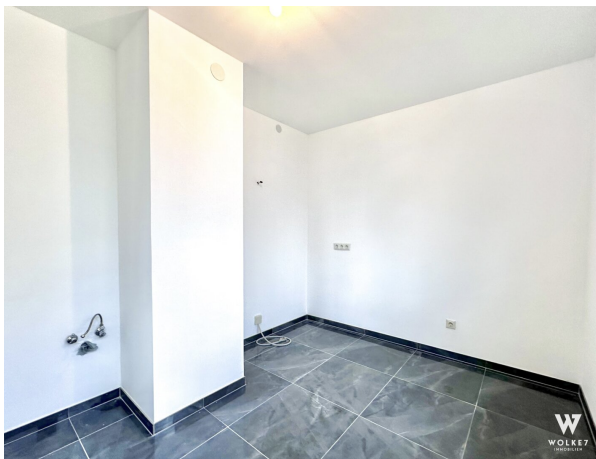
## Ihr Ansprechpartner



**Daria Savarinska**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien







W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



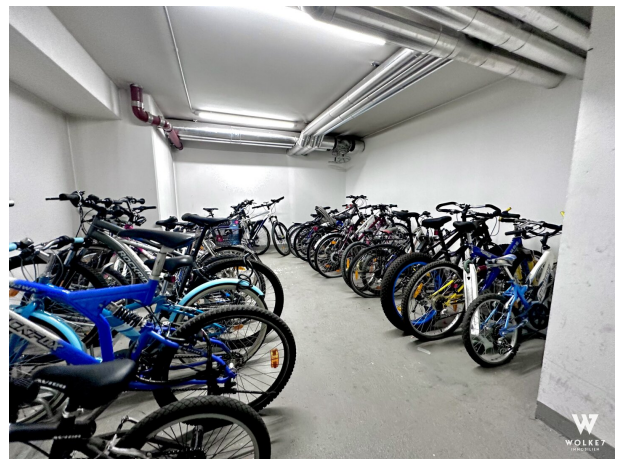
W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



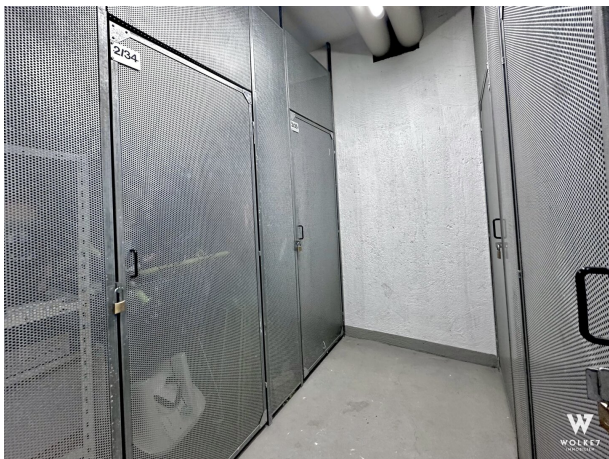
W  
WOLKE  
IMMOBILIEN



W



W  
WOLKE  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

**Willkommen in dieser modernen 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 65,74 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche im 11. Bezirk von Wien!**

Diese barrierefreie Wohnung befindet sich in einem modernen und gepflegten Neubau. Der helle Wohnbereich mit edlem Parkettboden schafft eine einladende Atmosphäre. Die gut durchdachte Raumaufteilung umfasst eine geräumige Küche sowie einen praktischen Abstellraum. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, während das separate WC zusätzlichen Komfort bietet.

Besonderes Highlight ist die westseitige Loggia, die zum Entspannen einlädt, sowie der gemeinschaftlich nutzbare Garten, der zusätzlichen Freiraum bietet. Den Bewohnern stehen zudem ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung.

Die Wohnung ist ideal für Senioren und Rollstuhlfahrer konzipiert. Mit einer eigenen Garage und zusätzlichen Stellplätzen ist sie besonders attraktiv für Autofahrer. Die Kombination aus ruhiger Lage und guter Anbindung sorgt für eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und Erholung im Grünen.

### **Eckdaten im Überblick:**

- **Wohnfläche:** ca. 66 m<sup>2</sup>
- **Inkl. westseitige Loggia mit ca. 4,23 m<sup>2</sup>**
- **Inkl. Garagenplatz (im Eigentum)**
- **Gartenmitbenutzung**
- **Baujahr:** 1997
- **Zimmer:** 2
- **Etage:** 3. Stock mit Lift



- **Heizung:** Fernwärme-Zentralheizung

### **LAGEBESCHREIBUNG:**

Die Wohnung liegt in der beliebten Wohngegend Kaiserebersdorf, unweit des Kurparks Oberlaa und des Einkaufszentrums Simmering. Der Anschluss an die S-Bahn (S7 Kaiserebersdorf) sowie die Nähe zum Gasometer Wien garantieren eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und Infrastruktur.

### **Kosten:**

- **Betriebskosten gesamt pro Monat:** € 293,52 (inkl. Reparaturrücklage und USt.)

**VERKAUFSPREIS:** EUR 239.000,-

Die Wohnung wird zu einem Kaufpreis von EUR 239.000,- angeboten, wobei der Garagenplatz mit einem zusätzlichen Wert von EUR 22.000,- im Gesamtpreis von EUR 261.000,- enthalten ist (Garagenplatz muss mit der Wohnung erworben werden).

**PROVISION:** 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.

### **Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, unterstützen wir Sie gerne bei Finanzierungsanfragen. Unser Partner-Finanzierungsexperte kooperiert mit zahlreichen Banken und holt für Sie mehrere Angebote ein, um die besten Konditionen zu verhandeln – gerne auch bei Ihrer Hausbank. Das alles ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

### **Weitere Informationen und Besichtigung:**

**Ein Exposé inklusive Adresse / Fotos / Pläne etc. sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.**

**Ihr Ansprechpartner:**

## **Daria Savarinska**

Mobil.: [+43 676 5354 889](tel:+436765354889)

E-Mail: [d.savarinska@w7.immo](mailto:d.savarinska@w7.immo)

Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

**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>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.500m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap