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

Objektnummer: 3900

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1997
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,88 m²
Heizwärmebedarf:	C 66,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	141,34 €
USt.:	16,78 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

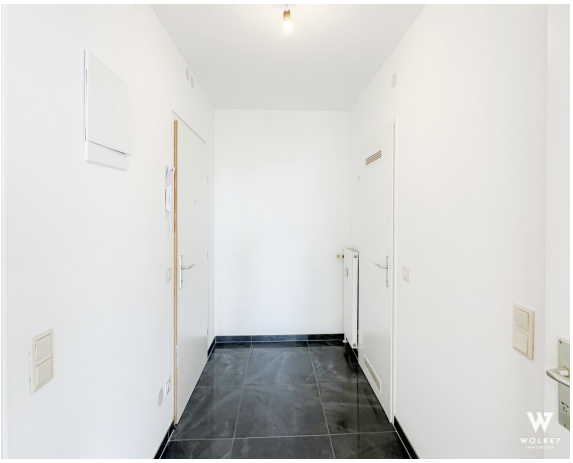
Ihr Ansprechpartner

Daria Savarinska

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

Virtually Staged
WOLKE7

WOLKE7
IMMOBILIEN



WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

51
50
49
48

2/34
WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser modernen 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 65,74 m² 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 m²
- **Inkl. westseitige Loggia mit ca. 4,23 m²**
- **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: ca. €300 (inkl. Reparaturrücklage und USt.)

VERKAUFSPREIS: EUR 239.000 (+ 22.000 Garage obligatorisch)

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

E-Mail: 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

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