

**Neubauwohnung mit 3 sonnendurchfluteten Zimmern & Balkon – Frisch renoviert und in ausgezeichneter Lage | Floridsdorf U6 und S-Bahn ca. 10 Gehminuten entfernt**



**Objektnummer: 4194**

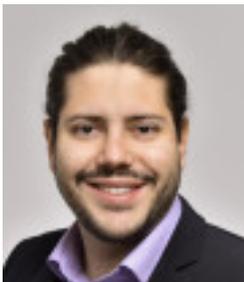
**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,84 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,35
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	139,84 €
<b>USt.:</b>	15,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

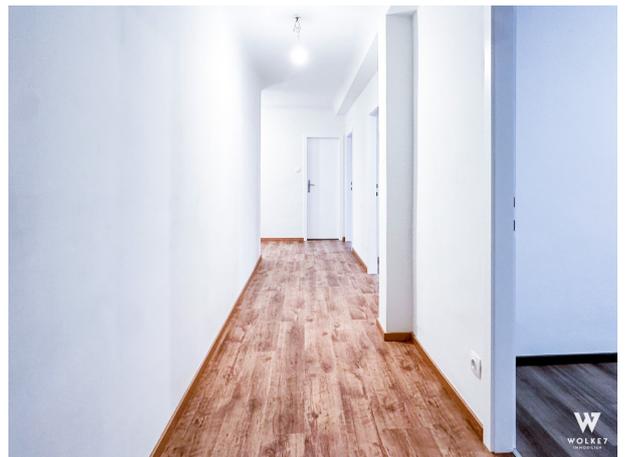
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Radetzky, MA**

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







W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese **frisch renovierte Neubauwohnung** in der **2. Etage mit Aufzug** vereint modernen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung. Die lichtdurchfluteten Zimmer, der **südöstlich ausgerichtete Balkon** und die großzügige Wohnfläche machen diese Wohnung zu einer echten Wohlfühloase.

### Highlights der Wohnung:

- **Drei helle Zimmer:** Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer
- **Großzügiger Küchenbereich** mit ausreichend Platz für gesellige Mahlzeiten
- **Speisekammer / Abstellraum** für zusätzlichen Stauraum
- **Modernes Badezimmer** mit Badewanne
- **Separate WC-Anlage** für mehr Komfort
- **Gemütlicher Balkon** mit südöstlicher Ausrichtung und Morgensonne
- **Vorzimmer** mit ausreichend Platz für eine Garderobe

### Weitere Vorteile:

- **Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum
- **Waschküche im Haus** für bequeme Wäschepflege
- **2. Etage mit Aufzug** für eine komfortable Erreichbarkeit

Diese Wohnung bietet nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch eine **hervorragende Raumaufteilung**, ideal für Familien, Paare oder Singles, die Wert auf Komfort und Stil legen.

### **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.

**VERKAUFSPREIS: EUR 339.000,-**

**Betriebskosten: 227,94 inkl. USt pro Monat**

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

Für **nähere Informationen, Unterlagen oder Besichtigung** stehe ich Ihnen gerne unter der Rufnummer **+43 680 24 60 986** zur Verfügung.

**Ihr Ansprechpartner:**

**ALEXANDER RADEZKY, MA**

Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

E-Mail: [a.radetzky@w7.immo](mailto:a.radetzky@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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap