

**Großzügige Wohnung am Stadtrand mit sonniger Loggia  
und herrlichem Ausblick! | 4-Zimmer möglich |  
Betriebskostensenkung ab Mitte 2025**



**Objektnummer: 4041**

**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>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 62,87 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,18
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	209,43 €
<b>USt.:</b>	20,94 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Reparaturrücklage läuft in dieser Höhe bis 2. HJ 2025 und wird dann reduziert.

### Provisionsangabe:

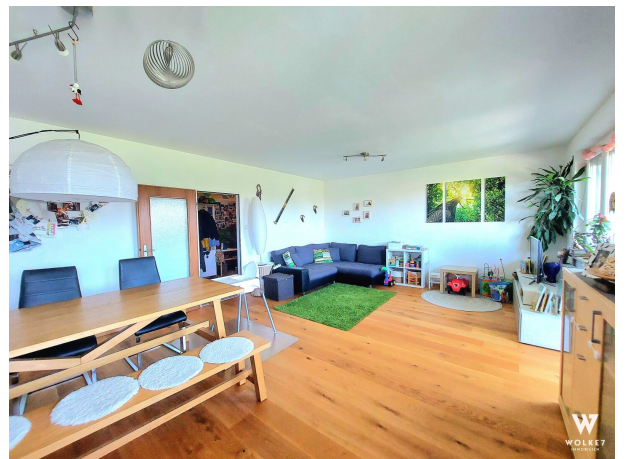
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Simon Schmidt**

















## Objektbeschreibung

Diese großzügige **Wohnung am Stadtrand von Wien (Leopoldau)** ist ideal für Familien die Wert auf großzügiges Wohnen und Komfort legen. Das Gebäude wurde 1973 erbaut und 2015 thermisch saniert. In den letzten Jahren wurden auch weitere Sanierungsschritte gesetzt um die Wohnung auf einen neuwertigen Stand zu bringen.

**Die Wohnfläche von ca. 99 m<sup>2</sup> ist wie folgt aufgeteilt:**

- **Schlafzimmer 1:** ca. 16 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer 2:** ca. 11 m<sup>2</sup>
- **4-Zimmer möglich (laut ursprünglichem Plan)**
- **Wohnzimmer mit Ausgang zur Loggia:** ca. 37 m<sup>2</sup>
- **Küche mit Nebenraum:** ca. 13 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer mit Badewanne und Waschtisch:** ca. 4 m<sup>2</sup>
- **WC:** ca. 2 m<sup>2</sup>
- **Vorraum:** ca. 10 m<sup>2</sup>
- **Schrankraum:** ca. 6 m<sup>2</sup>

**Eckdaten und Ausstattung:**

- **Küche:** Die Wohnung wird mit einer 2004 eingebauten Einbauküche verkauft - **Backrohr und Induktionskochfeld wurden 2016 erneuert)**

- **Ausrichtung:** Westlich ausgerichtet, was für viel **natürliches Licht** sorgt.
- **Heizung:** Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung. **Das Haus wurde 2015 thermisch saniert.**
- **Loggia:** Die sonnige Loggia mit 14,50 m<sup>2</sup> bietet einen wunderbaren Ausblick.
- **Abstellraum:** Die Wohnung verfügt über ein **eigenes Kellerabteil.**
- **Ruhelage:** Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Lage in Wien-Leopoldau

Zu erwähnen ist, dass in der Wohnung 2016/2017 diverse Sanierungen durchgeführt wurden wie z.B. im Wohn- und den beiden Schlafzimmern (ausgemalt sowie neuer Parkettboden), im Schrank- und Vorraum (ausgemalt und neue Böden). Auch die Heizkörper wurden, bis auf den Heizkörper in der Küche, in diesem Zeitraum erneuert.

Die Heizkosten belaufen sich momentan pro Monat auf EUR 130,62 (inkl. MWSt.). **Die Reparaturrücklage wird Mitte 2025 wieder reduziert - über die Rücklage wurde die thermische Sanierung finanziert.**

**Die Jahresabrechnung für 2024 ergab für die Wohnung ein Guthaben von EUR 1.105,44!**

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese einzigartige Wohnung in 1210 Wien. Sie werden begeistert sein von dem Potenzial, das diese Immobilie bietet. Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause und genießen Sie das Leben in einer der schönsten Städte Europas!

**Ein Exposé inklusive Adresse / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen. Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung dieser Immobilie!**

**Kaufpreis: 339.000,- Euro**

**Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)**



**Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rund um die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:**

**Mag. (FH) Simon Schmidt**

Mobil.: + 43 660 199 34 43

E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: www.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).

**Mag. (FH) Simon Schmidt**

Mobile: + 43 660 199 34 43

E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: www.w7.immo

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

**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 <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap