# Wohnen am Mauerbach – mit Loggia, Schlossblick und absoluter Ruhelage im Grünen



Objektnummer: 4306
Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Stellplätze:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

**Provisionsangabe:** 

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1140 Wien

1976 Gepflegt Neubau 80,00 m<sup>2</sup>

3 1 1

D 115,60 kWh / m<sup>2</sup> \* a

E 2,62

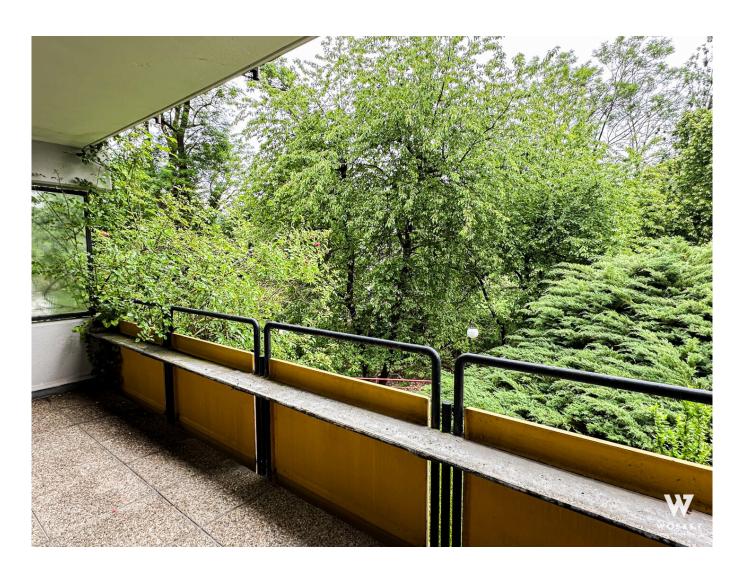
319.000,00 € 156,80 € 15,68 €

# **Ihr Ansprechpartner**



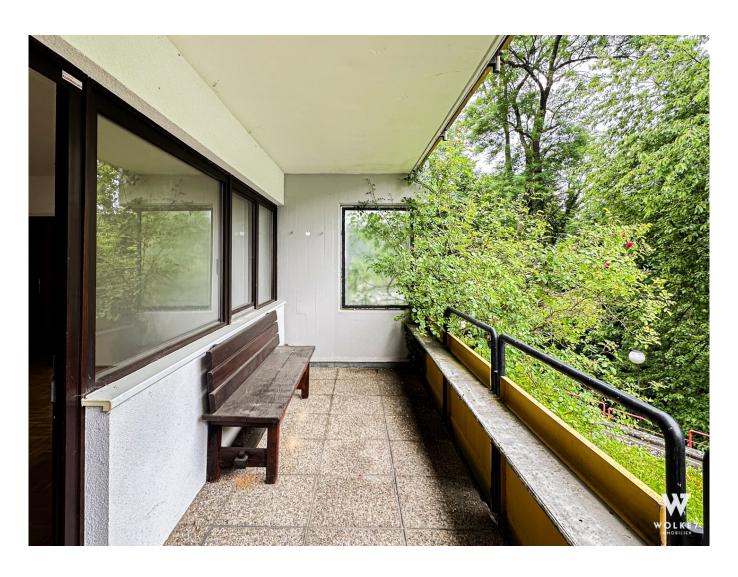
Alexander Radetzky, MA

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







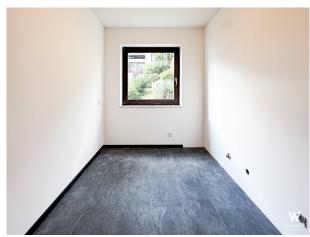
























# **Objektbeschreibung**

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 79qm in herrlich ruhiger Lage am Rande des Wienerwalds. Die großzügige Loggia bietet einen wunderbaren Grünblick und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Die Wohnung befindet sich in einer sehr gepflegten Wohnhausanlage, die durch ein angenehmes, familiäres Wohnklima überzeugt. Trotz ihrer Lage im unteren Geschoss profitieren Sie durch die stufige Hangbebauung von einem erhöhten Ausblick ins Grüne – ein echtes Highlight.

Das gesamte Apartment wurde kürzlich renoviert und befindet sich in gutem Zustand. Die Ausstattung umfasst unter anderem ein neues elektrisches Heizungssystem, helle Räume und gut nutzbare Grundrisse.

Zusätzliche Annehmlichkeiten wie ein Hausbesorger, Gemeinschaftsräume und großzügige Außenflächen machen dieses Objekt besonders attraktiv – sowohl für Paare als auch für Jungfamilien.

#### Wohnanlage & Ausstattung

- Übersichtliche Wohnhäuser mit nur 4 Parteien pro Haus familiäres Umfeld
- Gemeinschaftlicher Abstellraum, zusätzlich zum eigenen in der Wohnung
- Partyraum, Kinderspielraum, Waschküche und Fahrradabstellraum in jedem Haus
- Kostenlose Anrainer-Parkplätze
- Garagenplätze günstig mietbar
- Hausbesorger (in der Anlage wohnhaft selten & wertvoll!)
- Hauseigene Satellitenanlage
- Bebauung in Hanglage mit viel Grün & toller Aussicht
- Nur **2 Stockwerke** pro Haus angenehm & übersichtlich

Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen – eine frisch renovierte Wohnung in traumhafter Grünlage mit Loggia, Blick ins Grüne und Top-Anbindung. Ideal für Naturliebhaber, Paare oder junge Familien – jetzt zuschlagen und Wohnen, wo andere Urlaub machen!

## 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 319.000,-

BETRIEBSKOSTEN: EUR 246,98 inkl. USt. pro Monat

PROVISION: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.

Für nähere Informationen, Unterlagen oder Besichtigung (gerne auch an Wochenenden und Feiertagen) stehe ich Ihnen unter der Rufnummer +43 680 24 60 986 zur Verfügung.

#### Ihr Ansprechpartner:

#### **ALEXANDER RADETZKY, MA**

Mobil.: +43 680 24 60 986

E-Mail: <u>a.radetzky@w7.immo</u>

\*\*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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

# Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.500m Apotheke <500m Klinik <5.000m Krankenhaus <4.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <2.000m Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

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

## Sonstige

Geldautomat <1.000m Bank <1.000m Post <1.000m Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <3.000m U-Bahn <3.500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap