

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



**Objektnummer: 4306**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                                |
| Baujahr:                      | 1976                                     |
| Zustand:                      | Gepflegt                                 |
| Alter:                        | Neubau                                   |
| Wohnfläche:                   | 80,00 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 3                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Stellplätze:                  | 1                                        |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 115,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 2,62                            |
| Kaufpreis:                    | 319.000,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 156,80 €                                 |
| USt.:                         | 15,68 €                                  |
| Provisionsangabe:             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## 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 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 <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