

## Modernes Wohngefühl am TÜRKENSCHANZPARK – Ihr neues Zuhause mit Stil und Komfort



**Objektnummer: 4312**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 73,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,47
<b>Kaufpreis:</b>	539.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	123,92 €
<b>USt.:</b>	16,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Bennet Varughese

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







## Objektbeschreibung

Diese traumhafte **3-Zimmer-Neubauwohnung** vereint modernes Design, höchste Qualität und eine Lage, die kaum Wünsche offen lässt. Der durchdachte Grundriss, der Südost-Balkon mit herrlichem Grünblick und das hochwertige Ambiente im gesamten Haus machen dieses Objekt zu einem echten Wohnhighlight. Ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die ein stilvolles und ruhiges Zuhause inmitten bester Infrastruktur suchen.

### Highlights & Keyfacts der Wohnung:

- **Neubau**
- **ca. 75,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- **Südost-Balkon mit Grünblick**
- **Außergewöhnlich helles Wohnambiente**
- **Schlafzimmer mit 180 Grad Ausblick**
- **Barrierefreier Zugang zur Wohnung mit Lift**
- **Sehr gepflegtes und elegantes Stiegenhaus**
- **Zeitgemäße Architektur und moderne Raumaufteilung**
- **Garage anmietbar**

### Lage – urban, grün und bestens angebunden

Direkt vor der Haustür liegt der Türkenschanzpark – ideal für Spaziergänge, Sport oder entspanntes Verweilen im Grünen. Trotz der ruhigen Wohnlage genießen Sie eine hervorragende Verkehrsanbindung: Der Bus 40A ist in nur 1 Gehminute erreichbar, die Straßenbahnlinie 41 in ca. 7 Minuten. Auch für Familien ist gesorgt – ein Kindergarten befindet sich nur etwa 4 Gehminuten entfernt.

### 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.

**Kaufpreis: € 539.900,-**

**Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)**

**Betriebskosten: ca. € 239,34**

**Ihr Ansprechpartner:**

**Bennet Varughese**

Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

E-Mail: [b.varughese@w7.immo](mailto:b.varughese@w7.immo)

**\*\*Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung 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 <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap