

**Familientraum - Sonnige 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Terrasse in ruhiger Liesinger Lage – Wohlfühlen leicht gemacht!**



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 4706**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	215,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Fidler MA**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien





**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Diese helle und gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. **77 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einer **17 m<sup>2</sup> großen Terrasse** bietet modernen Wohnkomfort in angenehmer Ruhelage. Perfekt für Paare oder Familien, die eine hochwertige Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung und sonniger Freifläche suchen.

Der großzügige **Wohn- und Essbereich** bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich auf die sonnige **Süd-/West-Terrasse** inkl. elektrischer Markise und mit Blick in den ruhigen Innenhof – ideal zum Entspannen oder geselligen Beisammensein. Zwei Schlafzimmer, eine separate **Einbauküche mit Bosch-Geräten**, ein **Bad mit Badewanne**, separates WC sowie **Abstellraum** und **Kellerabteil** sorgen für hohen Wohnkomfort. Der ruhige Innenhof bietet ebenso einen kleinen **Kinderspielplatz**.

Dank **Fußbodenheizung, teilweise elektrischer Außenrollos, Lift** und **barrierefreier Ausführung** erfüllt die Wohnung alle Ansprüche an modernes Wohnen. Im Haus stehen außerdem **Fahrrad- und Kinderwagenräume** ebenerdig zur Verfügung.

## Highlights

- 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 17 m<sup>2</sup> Terrasse mit Süd-/West-Ausrichtung in den ruhigen Innenhof
- Separate Küche mit hochwertigen Bosch-Geräten
- Bad mit Badewanne & separatem Waschmaschinenanschluss
- Fußbodenheizung, Parkett- und Fliesenböden
- Teilweise elektrische Außenrollos
- Lift & barrierefreier Zugang
- Fahrrad- und Kinderwagenraum im Erdgeschoss
- Gepflegte, ruhige Hausgemeinschaft
- Kellerabteil (ca. 2,5 m<sup>2</sup>)
- KFZ-Garagenplätze im Haus verfügbar (Miete oder Kauf)

**Einziehen, Wohlfühlen und die Sonne auf der eigenen Terrasse genießen – Ihr neues Zuhause in Liesing wartet auf Sie!**

**? 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.

**? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 439.000,-**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Maximilian Fidler, MA**

Mobil.: +43 676 / 91 35 489

E-Mail: [m.fidler@w7.immo](mailto:m.fidler@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).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m

Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap