

## **Exklusive 3-Zimmer-Neubauwohnung in Wolfersberg – Modernes Wohnen mit Poolzugang und Loggia**



**Objektnummer: 4876**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 147,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,88
<b>Gesamtmiete</b>	1.579,61 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.250,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.579,61 €
<b>Betriebskosten:</b>	329,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

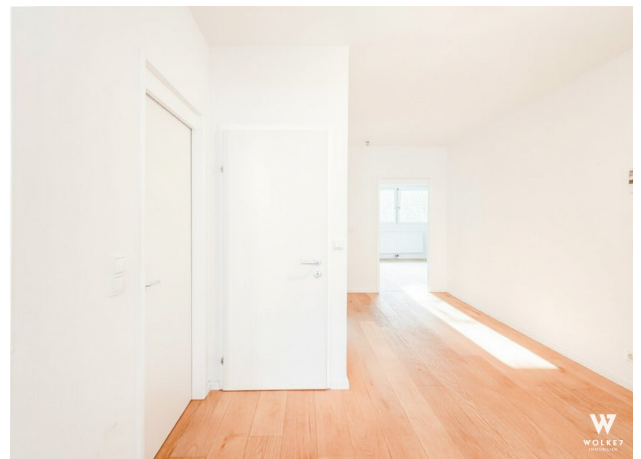


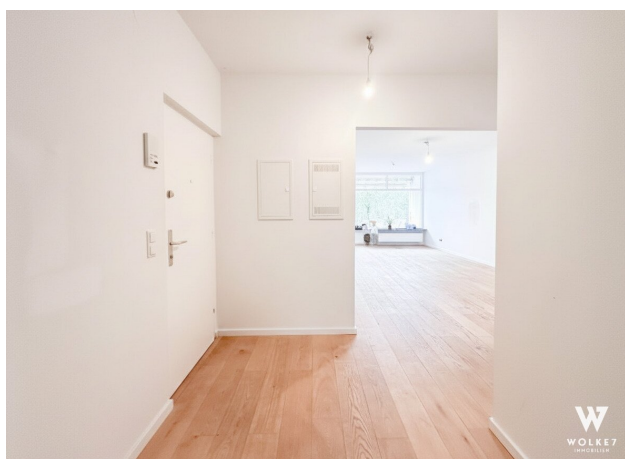
**Daria Savarinska**

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

















## Objektbeschreibung

Diese helle, großzügig geschnittene Wohnung mit ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer charmanten Loggia (ca. 5,4 m<sup>2</sup>) ist ein wahres Juwel für Eigennutzer oder Anleger. Eingebettet in die ruhige und grüne Lage des 14. Bezirks genießen Sie hier nicht nur absolute Entspannung, sondern auch eine gute Anbindung ins Zentrum Wiens !

Die Wohnung liegt im 2. Liftstock (entspricht dem 3. Stock) eines gepflegten Gebäudes aus den 1960er Jahren. Sie empfängt Sie mit einem hellen Vorraum und hochwertigem Eichenparkett. Das großzügige Wohnzimmer mit ca. 24 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung und führt auf die südlich ausgerichtete Loggia mit herrlichem Blick über Hietzing und Meidling bis zum Lainzer Tiergarten.

Ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und Markenarmaturen von Grohe, ein separates WC, ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie zwei weitere Zimmer (ideal als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer) bieten viel Platz und Flexibilität. Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt.

Das besondere Extra: Ein Gemeinschaftspool am Dach sorgt im Sommer für Erfrischung mit Ausblick!

### **Ausstattung:**

- ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Südloggia mit ca. 5,4 m<sup>2</sup> und Panoramablick
- Eichenparkett & helle Räume
- Große Wohnküche mit ca. 24 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Gemeinschaftspool auf dem Dach
- Kellerabteil vorhanden
- Gebäude mit Lift

### **Lage:**

- Ruhige Wohngegend mit Naturzugang



- Busstation nur wenige Gehminuten entfernt
- Ca. 25 Autominuten bis ins Zentrum
- Nahversorgung, Schulen & Freizeitmöglichkeiten im Umfeld

**Kosten:**

**Der Mietzins ist jeweils im Vorhinein am 1. eines jeden Monats zur Zahlung fällig und setzt sich wie folgt zusammen:**

- a) aus dem vereinbarten monatlichen Hauptmietzins in Höhe von EUR 1.250,00
- b) aus den anteiligen Betriebskosten für das Haus (ohne Strom, GIS-Gebühren etc.), derzeit monatlich EUR 329,61

Somit beträgt der vom Mieter derzeit zu zahlende Gesamtbetrag pro Monat: EUR 1.579,61.

**Kaution:** 3 BMM

**Provision:** Die Provision wird gemäß dem Prinzip des „Erstauftrags“ vollständig vom Vermieter übernommen.

Für den Mieter entstehen keine zusätzlichen Kosten.

**Weitere Informationen & Besichtigung:**

Ein ausführliches **Exposé mit allen Details, Fotos und Grundriss** sende ich Ihnen gerne per E-Mail zu – bitte stellen Sie dazu eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**Daria Savarinska**

Mobil: +43 676 5354 889

E-Mail: [d.savarinska@w7.immo](mailto:d.savarinska@w7.immo)

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und erfolgen ohne Gewähr.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeitet werden können.

**\*\*\*Hinweis zur Darstellung der Immobilie\*\*\***

Einige der dargestellten Fotos wurden mittels künstlicher Intelligenz virtuell gestaged 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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <2.500m  
Polizei <1.000m



**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap