

**Stilvolles Wohnen im Monte Verde Tower mit Loggia,  
Dachpool & Concierge-Service | 3-Zimmer-Neubau | Nähe  
Wienerberg**



**Objektnummer: 5027**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,44 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,29
<b>Kaufpreis:</b>	379.800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	219,84 €
<b>USt.:</b>	21,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Violeta Nikolov**

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



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Violeta Nikolov  
☎ +43 681 84361917  
✉ v.nikolov@w7.immo

W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

WOLKE 7 IMMOBILIEN

W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN







## Objektbeschreibung

### Stilvolles Wohnen im Monte Verde Tower mit Loggia, Dachpool & Concierge-Service | 3-Zimmer-Neubau | Nähe Wienerberg

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause, eine moderne, barrierefreie **3-Zimmer-Wohnung mit ca. 82,24 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einer großzügigen **ca. 11,80 m<sup>2</sup> großen Loggia**. Diese außergewöhnliche Immobilie liegt in einem hochwertig ausgestatteten Neubau und bietet Zugang zu einem **Dachpool mit Panoramablick**, einem **privaten Spa mit Sauna** sowie **kostenlos nutzbaren Fitnessräumen**. Ein **Concierge-Service, kontrollierte Wohnraumlüftung** sowie ein durchdachtes Raumkonzept bieten Komfort auf höchstem Niveau.

### Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 70,44 m<sup>2</sup>
- **Nutzfläche:** ca. 82,24 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3
- **Loggia:** ca. 11,80 m<sup>2</sup>
- **Wohn- und Schlafräume:** zentral begehbar, Parkett
- **Küche:** mit Geschirrspüler
- **Sanitär:** Bad mit Badewanne

### Technik & Zustand

- **Barrierefreier Zugang:** zur Wohnung sowie zu Gemeinschaftsflächen
- **Fernwärme:** kombiniert mit **Radiatoren**
- **Kontrollierte Wohnraumlüftung:** für bestes Raumklima

- **Kellerabteil:** inkludiert
- **Baujahr:** 2004

## Weitere Vorteile

- **Dachpool:** mit Fernblick zur freien Nutzung
- **Privater Spa-Bereich mit Sauna** (5€/h)
- **Fitnessräume:** kostenlos nutzbar
- **Concierge-Service:** zuverlässig
- **Kinderwagenabstellräume**
- **Tiefgaragenstellplatz:** optional um nur **€ 75 inkl. MwSt/Monat**

## ? 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 379.800,-**

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

**Betriebskosten (inkl. Rücklage & USt): EUR 337,82 €/Monat**

**Heizkosten:**

*Die Heizkosten werden über die Betriebskosten abgerechnet und betragen aktuell **EUR 126,62 €/ Monat**.*

**Gesamte monatliche Vorschreibung:**

*Die gesamte Vorschreibung pro Monat beträgt derzeit **EUR 464,45 € / Monat** (laut Vorschreibung vom 01.01.2026).*

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

---

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**Violeta Nikolov**

? Mobil.: [+43 681 84361917](tel:+4368184361917)

? E-Mail: [v.nikolov@w7.immo](mailto:v.nikolov@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 Exposé 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap