

**Familienwohnraum mit Weitblick zum
Bisamerg,Hallenbad, Saunalandschaft & Weinkeller im
Haus**



Objektnummer: 5092

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Nutzfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	173,25 €
USt.:	18,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Silagi

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

SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

PATRICK TIBERIUS SILAGI

☎ **+43 699 134 34 730**

✉ **p.silagi@w7.immo**



WOLKE 7 IMMOBILIEN

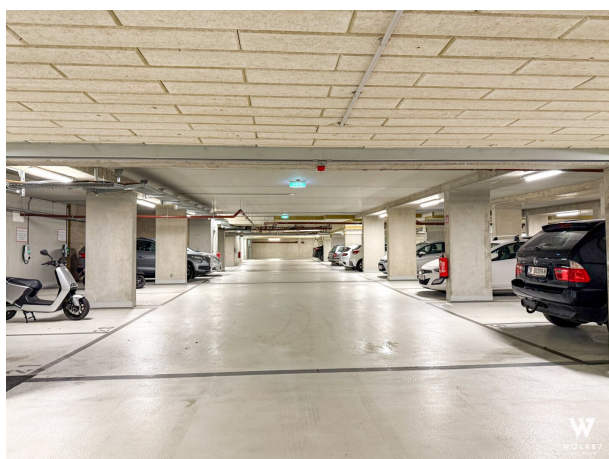
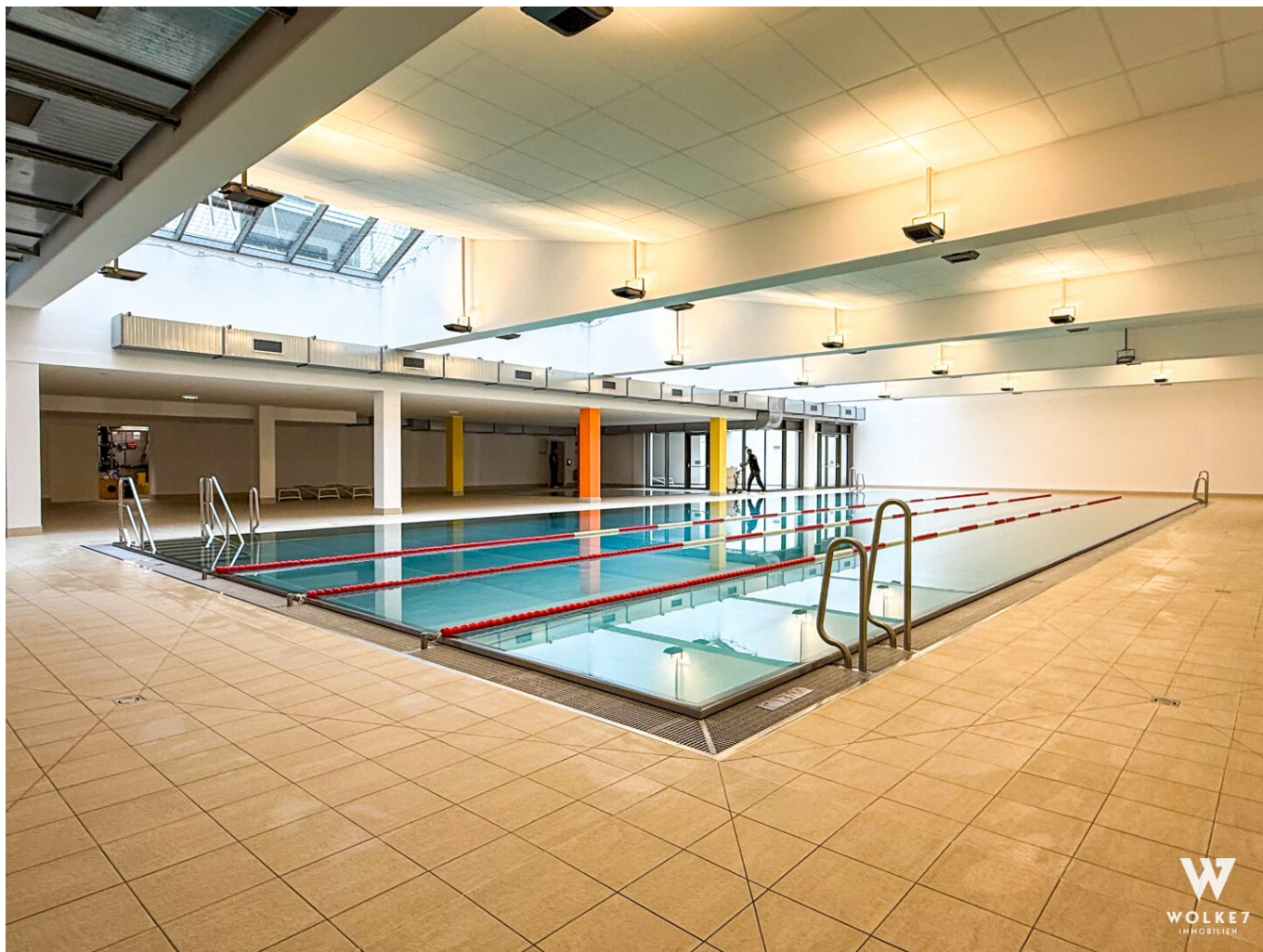
**WOLKE7
IMMOBILIEN**











Objektbeschreibung

In begehrter Lage des 21. Wiener Gemeindebezirks – direkt am Fuße des Bisambergs – gelangt diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung zum Verkauf. Hier verbinden sich idyllische Natur, absolute Ruhelage und eine ausgezeichnete Anbindung an die Wiener Innenstadt zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines 2021 errichteten modernen Neubaus und präsentiert sich in neuwertigem, sofort bezugsfertigem Zustand.

Eckdaten auf einen Blick

- Wohnfläche: ca. 74,45 m²
- Loggia: 5,18 m²
- Balkon: 3,83 m²
- Gesamtfreifläche: 9,02 m²
- Baujahr: 2021
- Stockwerk: 3. Liftstock
- Ausrichtung: Nordwest
- Kellerabteil: ca. 2,24 m²
- Stellplatz: Obligatorisch € 38.000

Wohnkomfort mit durchdachtem Grundriss

Die Wohnung überzeugt durch ihre zentral begehbare Raumaufteilung und ein besonders helles Wohnambiente dank großer Fensterflächen und nordwestlicher Ausrichtung.

Raumaufteilung

- Vorraum / Eingangsbereich
- Großzügige Wohnküche mit maßgefertigter Einbauküche (Bosch-Geräte) und Zugang zur Loggia mit Weitblick Richtung Bisamberg

2. Schlafzimmer

2. Schlafzimmer

- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschbecken
- Separate Toilette mit Handwaschbecken

Die beiden Schlafzimmer sind großzügig dimensioniert und bieten absolute Ruhelage mit Grünblick.

Ausstattungsstandard

Die 2021 errichtete Wohnung bietet modernen Neubaukomfort:

- Hochwertige Parkettböden
- Maßgefertigte Küche inkl. Bosch-Geräte
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Elektrische Außenbeschattung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Moderne großflächige Fliesen
- Badezimmer mit Tageslicht
- Personenlift
- Kellerabteil

Exklusive Highlights der Wohnhausanlage

Diese moderne Wohnanlage bietet ein außergewöhnliches Zusatzangebot für ihre Bewohner:

- Hallenbad mit Saunalandschaft
- Weinkeller mit eigener Weinbox
- 3 umweltfreundliche Elektroautos zur kostenlosen Nutzung

- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Kleinkinder- und Jugendspielplätze
- Shop-Base (Zustellbereich für Post und Pakete)
- Tiefgarage

Ein Wohnkonzept, das Komfort, Nachhaltigkeit und Lebensqualität vereint.

Lage & Infrastruktur

Die Lage direkt am Bisamberg bietet ideale Voraussetzungen für Natur- und Sportliebhaber. Spaziergänge durch Weinberge, Joggingrunden oder entspannte Abende bei einem der umliegenden Buschenschanken – hier beginnt Erholung direkt vor der Haustüre.

Familien profitieren zusätzlich vom direkt angrenzenden Bildungscampus Strebersdorf De La Salle (Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, AHS).

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- Straßenbahnlinie 26 (direkt zum Bahnhof Floridsdorf)
- Buslinien 32A und 850
- Schnellbahn Strebersdorf (ca. 15 Minuten bis Wien Mitte)
- Autobahn A22 Anschlussstelle Strebersdorf (ca. 5 Minuten)
- Ca. 20 Minuten bis Schwedenplatz

Nahversorgung: Supermärkte, Banken, Post, Restaurants sowie das Einkaufszentrum Center21 (ca. 8 Autominuten).

Kaufpreis

Kaufpreis Wohnung: € 399.000

Obligatorischer Stellplatz: € 38.000

Gesamtkaufpreis inkl. Stellplatz: € 437.000

Fazit

Eine neuwertige, sofort beziehbare 3-Zimmer-Wohnung in absoluter Ruhelage am Bisamberg – kombiniert mit außergewöhnlichen Gemeinschaftseinrichtungen und optimaler Infrastruktur.

Ein ideales Zuhause für Familien oder Eigennutzer, die Natur, Ruhe und Stadtnähe gleichermaßen schätzen.

? 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.

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:

PATRICK TIBERIUS SILAGI

? Mobil.: [+43 699 134 34 730](tel:+4369913434730)

? E-Mail: p.silagi@w7.immo

Website: www.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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap