

**Stillvolles Wohnen mit Balkon in Mauer! Günstige  
Finanzierung!**



**Objektnummer: 7077**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	93,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,97 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,62
<b>Kaufpreis:</b>	555.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.529,41 €
<b>Betriebskosten:</b>	171,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ljiljana Lukijanovic**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

T 0664/5423052

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# Objektbeschreibung

Infos zum Grundbuch: [Hier klicken](#)

Diese moderne 3- Zimmer Wohnung im Erstbezug befindet sich in sehr guter Lage in der herrlichen Mauer, weit weg vom Stadtrubel. Auf ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich ein offener Wohn- Essbereich mit Ausgang zum Balkon und noch zwei helle geräumige Zimmer, die sich perfekt als Wohn-Schlaf-und Arbeitszimmer nutzen lassen.

Entdecken Sie Ihr neues, bestens ausgestattetes Zuhause entsprechend künftiger Wohntrends in einem Wohnhaus mit 10 Wohneinheiten. Die absolut barrierefreie Wohnung stellt eine Wohnlösung für Jung und Alt da.

Genießen Sie Ihr neues Lebensgefühl mitten in Mauer!

**Am 20. März 2024 wurde im Nationalrat die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen. Nützen Sie jetzt diese Chance und reduzieren Sie Ihre Kosten.**

**Leistbar mit SONDERFINANZIERUNG**

## **ERSTKLASSIGE AUSSTATTUNG**

- 3 zentral begehbare Zimmer
- Balkon 8,5 m<sup>2</sup>
- Abstellraum
- Bad mit Dusche
- Eiche Holzdielenparkettböden
- Markensanitärprodukte
- Außenliegender elektrischer Sonnenschutz Raffstore/Insektenschutz

- Alle Zimmer mit Klimaanlage Vorbereitung
- Videogegensprechanlage
- Smarte Home/OBLO Living
- Heizung: Fußbodenheizung
- Zentralheizung
- Barrierefrei: einen Personenaufzug der Firma Otis (Genesis System)
- Tiefgaragenstellplatz

Wenn Sie trotz sehr guter öffentlicher Anbindung Ihr Fahrzeug in der Garage parken möchten, so können Sie einen Garagenplatz (e-Anschlussvorbereitung) um 30.000,- Euro erwerben.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer angenehmen Besichtigung, bei der wir uns besonders um SIE bemühen.

Gerne senden wir Ihnen Pläne in sehr guter Auflösung und eine Baubeschreibung per E-Mail zu.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap