

**Investment: 2022 fertiggestellte 2-Zimmer Wohnung mit großzügiger Freifläche und Blick ins Grüne!**



**Objektnummer: 752**

**Eine Immobilie von Immorohr Immobilien Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,74 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	55,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,28 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	365.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	126,19 €
<b>USt.:</b>	12,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Stanislaus Rohr

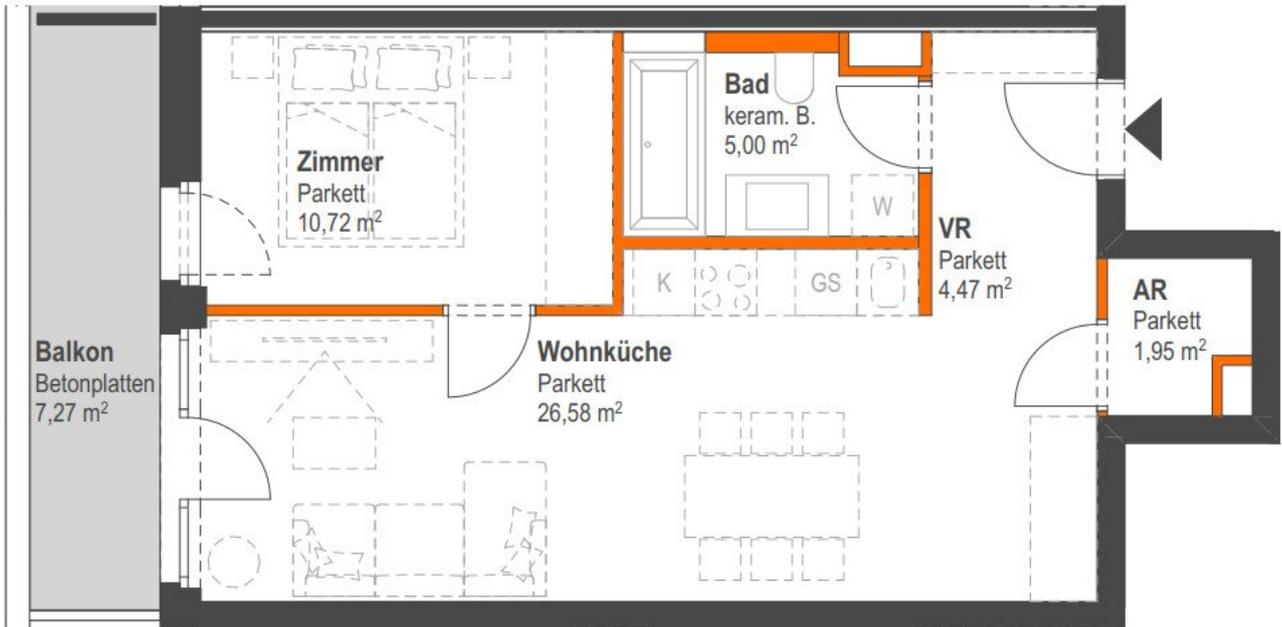
IMMOROHR Immobilien GmbH  
Karl Liebleitner-Gasse 7/1  
2340 Mödling

T +43 699 18 85 36 63  
H +43 699 18 85 36 63

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







## Objektbeschreibung

**Ein Ort zum Wohlfühlen!** Umgeben von einem wundervollen rund 1,5 Hektar großen Parkgelände und nur wenige Gehminuten vom Ludwig-Zatzka-Park sowie dem Ordelpark entfernt verbirgt sich diese 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon. Der Erstbezug liegt im 2. Stock eines im August 2022 fertiggestellten Gebäudes, welches unter anderem über einen Kinderspielplatz, einen Kinderaufenthaltsraum und einen Fahrradabstellraum verfügt.

**Die wundervolle Ausstattung!** Hochwertiger Eichenholzparkettboden, Fußbodenheizung, Glasfaseranschluss, moderne Außenjalousien und natürlich der rund 7m<sup>2</sup> große Balkon mit Blick ins Grüne sind nur einige der zahlreichen Beispiele, die diese Wohnung so besonders machen. Auch die vollausgestattete Küche und das wundervolle Badezimmer wissen zu überzeugen und machen diese Wohnung zu etwas ganz Besonderem.

**Ihr energieeffizientes Investment!** Die Wohnung ist an das Fernwärmenetz der Stadt Wien angeschlossen und verfügt zusätzlich über mehrfachverglaste Fenster, damit die Wärme auch in der Wohnung bleibt. Zudem handelt es sich bei der Fassade des Gebäudes um eine sogenannte Vollwärmefassade, welche die Energieeffizienz nochmals wesentlich verbessert. Besonders in unsicheren Zeiten ist es wichtig, sich auf essentielle Dinge verlassen zu können, so zum Beispiel auf eine stabile Energiezufuhr durch die Stadt.

Die Wohnung ist bis zum 31.12.2027 befristet vermietet zu einem Netto Hauptmietzins von 7.860,00 € p.a.

**Die Umsatzsteuer** - An dieser Stelle muss angemerkt werden, dass auf den Kaufpreis die Umsatzsteuer in der Höhe von 20% aufgeschlagen werden muss.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap