

## **PERFEKTE SINGLE- NEUBAUWOHNUNG IN LAINZ**



**Objektnummer: 2580**

**Eine Immobilie von iMMobilien ROT - Doris Rotschopf**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Speisinger Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1970
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,36 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 91,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,90
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	115,94 €
Heizkosten:	34,63 €
USt.:	19,85 €
Provisionsangabe:	

6.804,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Rotschopf**

Immobilien ROT - Doris Rotschopf

Lederergasse, 17/21  
1080 Wien

T +436643023053

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

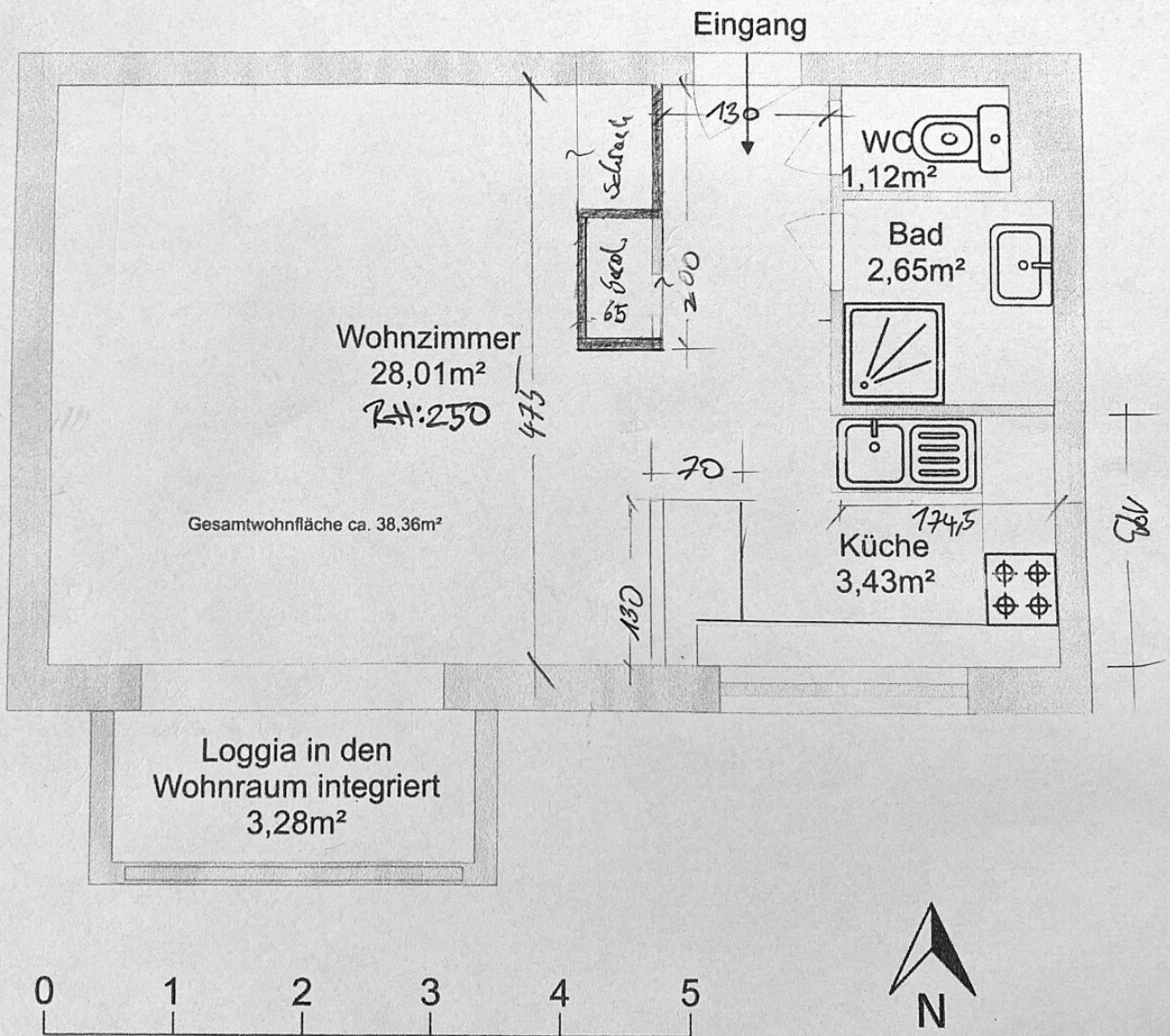












# Objektbeschreibung

## LIEBEVOLL SANIERTES NEUBAUEIGENTUM IN LAINZ

Ich darf Ihnen diese hochwertig sanierte Wohnung im 3. Liftstock in einer gepflegten Wohnhausanlage zum Kauf anbieten. Die Wohnung ist mit 38,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein wahres Raumwunder und überzeugt unter anderem durch die sonnige Lage und den Blick auf einen wunderschönen, alten Baumbestand vor den Wohnungsfenstern - sie versprüht einen südländischen Charme und heißt jeden Besucher sofort beim Eintreten willkommen. Die Wohnung ist ideal für einen Single- oder 2-Personenhaushalt - Sofortbezug ab Jänner 2026 möglich!

Das geräumige Wohnschlafzimmer mit seiner verbauter Loggia ist mit hochwertigen Eichenparketten ausgestattet. Die maßgeschneiderte Einbauküche mit seiner Kochinsel ist das Herzstück der Wohnung. Hier findet Sie eine komplette Küchenausstattung mit Kühlschrank, Geschirrspüler, E-Herd mit Ceranfeld und Backrohr und Dunstabzug. Weiters überzeugen die maßgefertigten Einbauschränke, die für viel Stauraum sorgen.

Das Badezimmer ist schlicht elegant und in neutralen Wand- und Bodenfliesen gestaltet - ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss sowie einer Handtuchheizung.

Im Eingangsbereich finden Sie ausreichend Platz für Ihre Garderobe – hier ist alles durchdacht gestaltet und auf Komfort ausgelegt.

Beheizt wird sie mit einer Hauszentralheizung - **die monatlichen Akonto-Kosten dafür belaufen sich auf EUR 39,- und werden 1x jährlich abgerechnet.**

### FAKTEN:

- Generalsaniert 2023
- Freier Mietzins, ideal zur Vermietung
- Wohnfläche: ca. 38,36 m<sup>2</sup> - 3. Liftstock
- Hochwertig geölter Eichenparkettboden
- Maßgefertigte Einbauküche



- Badezimmer mit bodentiefer Dusche, Waschbecken, Handtuchheizung, extra Toilette
- Warmwasseraufbereitung über Elektroboiler
- Kellerabteil

Ein echtes "Rundum-sorglos-Investment": hochwertig saniert mit gehobener Ausstattung – diese Wohnung bietet Ihnen ein attraktives Anlageobjekt zur Vermietung oder zur Selbstnutzung!

### **AUSSTATTUNG:**

- geölte Eichenparkettböden
- moderne Keramikfliesen
- neue Kunststofffenster
- maßgefertigte Tischler-Küche mit Kochinsel
- maßgefertigte Einbauten in Garderobe, Wohnschlafraum (Einbaukleiderschrank) und Toilette
- Kabel-TV-Anschluss

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für Rückfragen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

**Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Dies ist eine seit 13.06.2014 geänderte Konsumentenschutzbestimmung nach den EU Verbraucherrechte-Richtlinien. Nach Ihrer schriftlichen Anfrage erhalten Sie die entsprechenden Unterlagen von uns, um deren Bestätigung wir Sie bitten. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung mit Frau Doris Rotschopf unter 0664 302 30 53. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.**

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des

Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. **Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Rot, Doris Rotschopf als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz).** Nachgezeichnete Pläne können von den Originalplänen abweichen und sind eventuell nicht maßstabgetreu. Verträge, die nicht in der jeweiligen Muttersprache verfasst sind, sind vom Mieter selbst in die jeweilige Sprache zu übersetzen. Gerichtsstand: Wien

**Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018:** Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.250m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
U-Bahn <2.500m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap