

**2-Zimmer-Neubauwohnung mit guter Verkehrsanbindung
und Naturnähe!**



Objektnummer: 1684/41

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,56 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Kaufpreis:	485.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.504,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Alexander Predein

RKM Immobilien e.U.
Margaretenstraße 38 / 7
1040 Wien

T +43 660 740 60 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





TOP 3



Wohnküche - 36,36 m²

Schlafzimmer - 18,43 m²

Schrankraum - 4,02 m²

Vorraum - 3,07 m²

Abstellraum - 3,25 m²

Badezimmer - 7,77 m²

WC - 1,66 m²

WOHNFLÄCHE - 74,56 m²

Wind
Wechse
aktivier

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 23. Bezirk von Wien! Diese moderne Wohnung im 1. Stock bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort in einer der schönsten Lagen der Stadt.

Mit einer großzügigen Fläche von **74,56 m²** umfasst die Wohnung zwei lichtdurchflutete Zimmer, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Der Erstbezug garantiert Ihnen ein frisches Ambiente mit hochwertigen Materialien, Parkettböden und einer Fußbodenheizung. **Große, öffentbare Fenster** sorgen für eine helle Atmosphäre und einen angenehmen **Grünblick**.

Die Wohnung verfügt zudem über ein **Gäste-WC** und einen Personenaufzug für bequemen Zugang. Sicherheit wird hier großgeschrieben: Ein **Brand-Alarm** und eine **hochwertige Sicherheitstüre** bieten Ihnen ein beruhigendes Gefühl.

Im Haus sind **Tiefgaragenplätze** verfügbar, der Preis pro Stellplatz beträgt 29.000 Euro.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, und in unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte. **Das beliebte Wander- und Erholungsgebiet Perchtoldsdorf** sowie malerische Weingärten sind ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

Nutzen Sie die Chance, Eigentümer dieser traumhaften Wohnung zu werden! Mit einem Kaufpreis von **485.000,00 €** investieren Sie in ein Zuhause, das Lebensqualität und eine wertvolle Kapitalanlage bietet.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, wie schön das Leben in Wien sein kann!

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich

zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap