

**# SQ - ANLEGER AUGEPASST - MODERNE 2 ZIMMER  
NEUBAUWOHNUNG MIT LOGGIA - NÄHE KURPARK  
OBERLAA**



**Objektnummer: 20293**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,85 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	51,46 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	51,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	248.999,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.838,69 €
<b>Betriebskosten:</b>	69,68 €
<b>USt.:</b>	6,97 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**B.A Arkadi Moullaev**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien







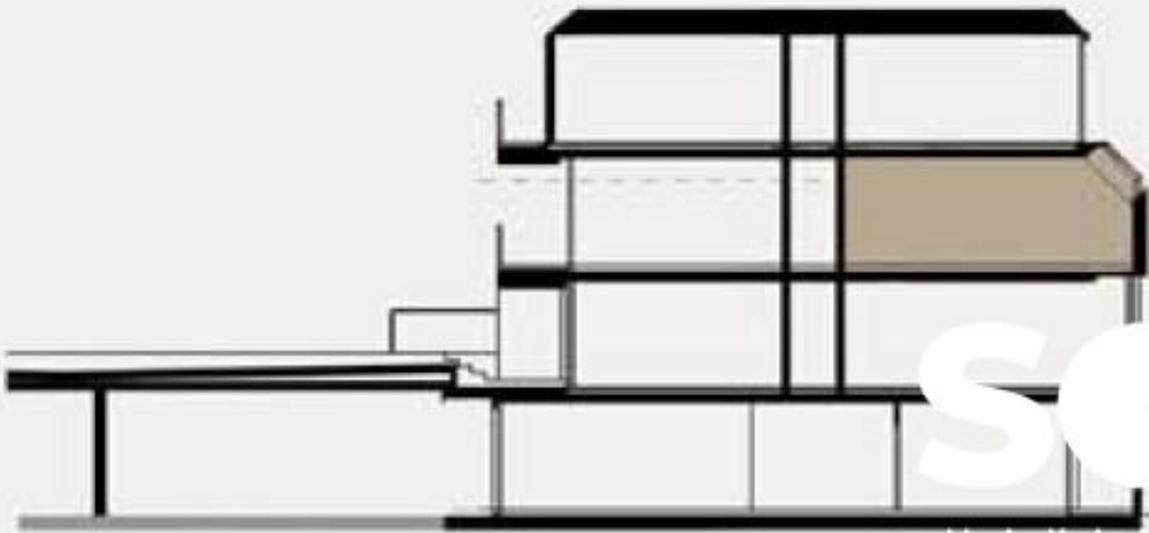


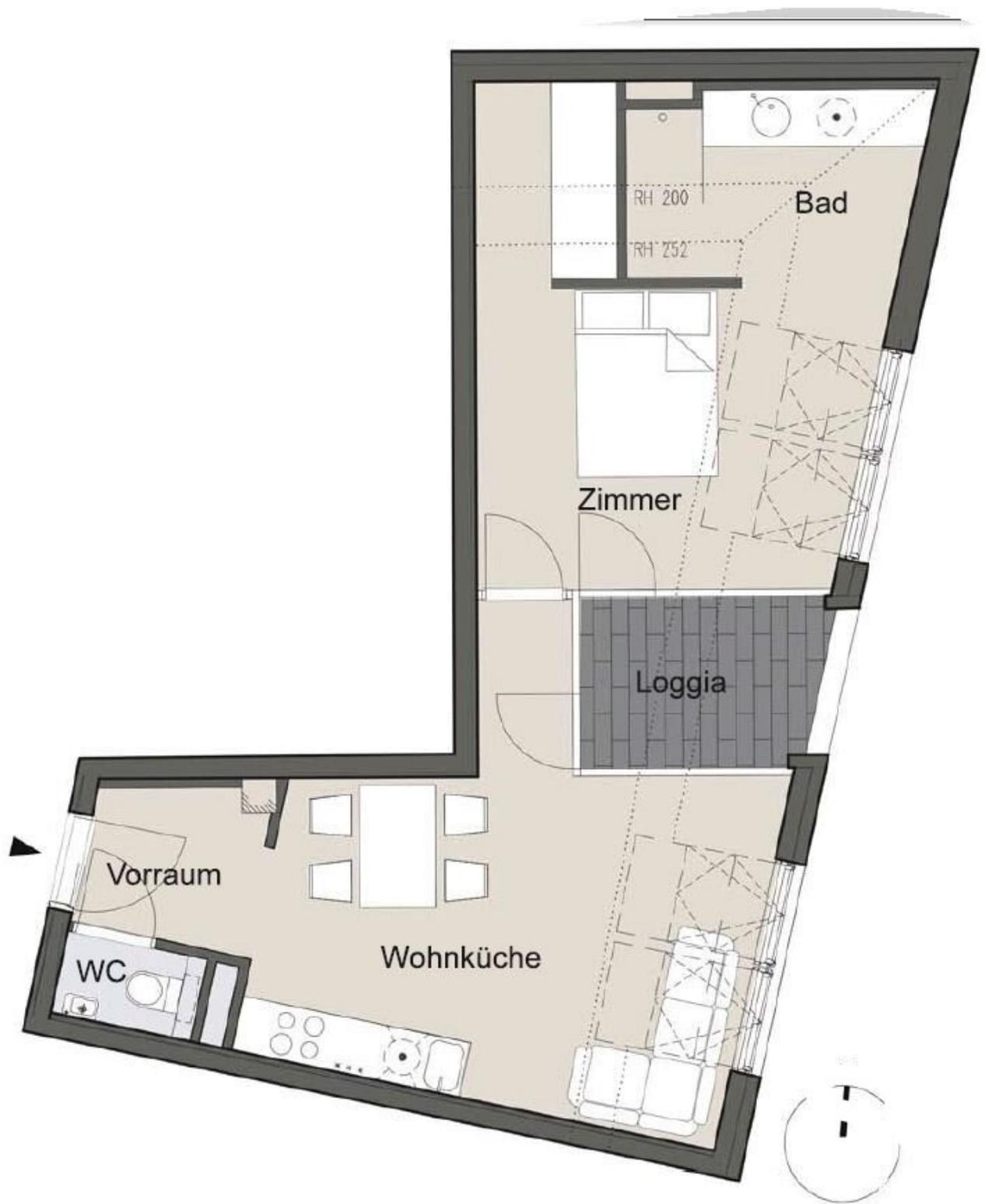


REMYSTRASSE

MÜHLSTRASSE

TEICHGASSE





# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine helle 2 Zimmer Dachgeschosswohnung mit einer Loggiafläche sowie einer Klimaanlage!

## Wohnung im Detail

- **Stockwerk:** 1. Dachgeschoss (DG)
- **Wohnnutzfläche:** ca. 52,46 m<sup>2</sup> (inkl. Loggia)
- **Loggia:** ca. 4,61 m<sup>2</sup>

## Raumaufteilung

- **Wohnzimmer mit Einbauküche:** Ein heller und offener Wohnbereich, ausgestattet mit einer modernen Einbauküche und einer Klimaanlage für zusätzlichen Komfort.
- **Badezimmer:** Praktisch und funktional, ausgestattet mit einem Fenster, einer Dusche, einem Handwaschbecken und einem Waschmaschinenanschluss.
- **Loggia:** Die ca. 4,61 m<sup>2</sup> große Loggia bietet zusätzlichen Raum zum Entspannen und Genießen der frischen Luft.

## Ausstattung

- **Küche:** Moderne Einbauküche mit allen notwendigen Geräten.
- **Klimaanlage:** Für ein angenehmes Raumklima an heißen Tagen.
- **Heizung und Warmwasser:** Werden umweltfreundlich und effizient über die Fernwärme geliefert.

- **Badezimmer:** Hell und gut ausgestattet mit allen notwendigen Anschlüssen.

## Besonderheiten

- **Ruhige Lage:** Trotz der zentralen Lage in der Stadt bietet die Wohnung eine ruhige Wohnatmosphäre.
- **Gut durchdachter Grundriss:** Effiziente Raumnutzung und eine angenehme Wohnatmosphäre.
- **Erstklassige Anbindung:** Nähe zur U1 U-Bahnstation für eine optimale Verkehrsanbindung.

## Kaufpreis

- **Kaufpreis: € 248.999,--**
- **Betriebskosten inkl. Rücklage pro Monat: € 76,00**
- **Provision: 3% vom KAufpreis zzgl. 20% USt.**

## Fazit

Diese charmante Wohnung im 1. Dachgeschoss bietet eine ideale Kombination aus Komfort, moderner Ausstattung und ausgezeichneter Lage. Perfekt geeignet für Singles oder Paare, die das urbane Leben in Wien genießen möchten.

**Kontakt** Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte unter:

- **Name:** Arkadi Moullaev, BA

- **Telefon:** 0676844299202
- **E-Mail:** moullaev@stadtquartier.at

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m

Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap