

**Wer es wirklich entspannt bevorzugt: Terrasse,  
himmlische Ruhe und Blick ins Grüne! Fußnähe U1!**



Terrasse (mit KI möbliert)

**Objektnummer: 4797**

**Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,91 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	435.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	210,60 €

## Ihr Ansprechpartner

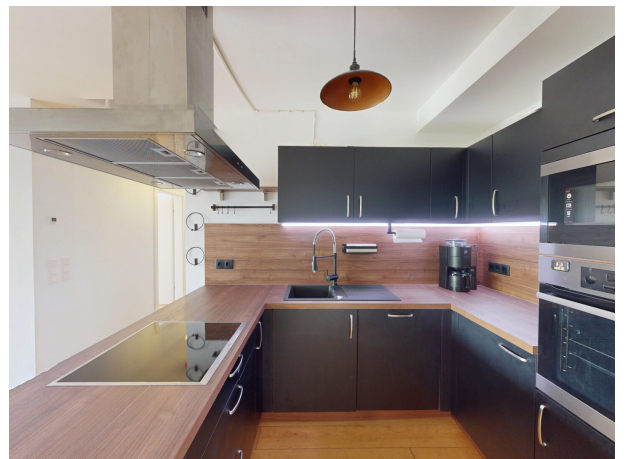


### Thomas Kisch

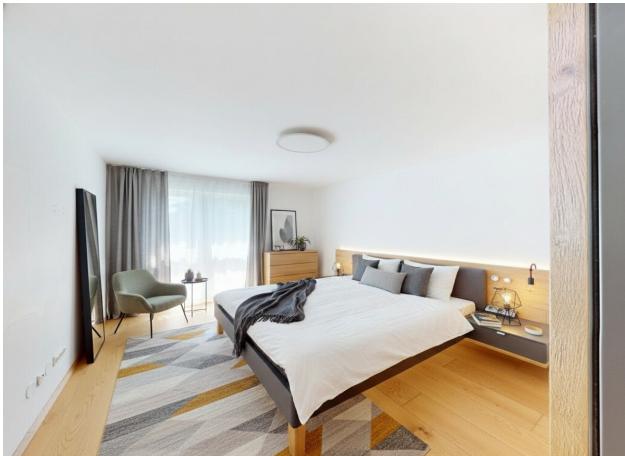
Perfect Deal Immobilien OG  
Ocwirkgasse 9/4/1  
1210 Wien

T +43 699 172 00 604

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





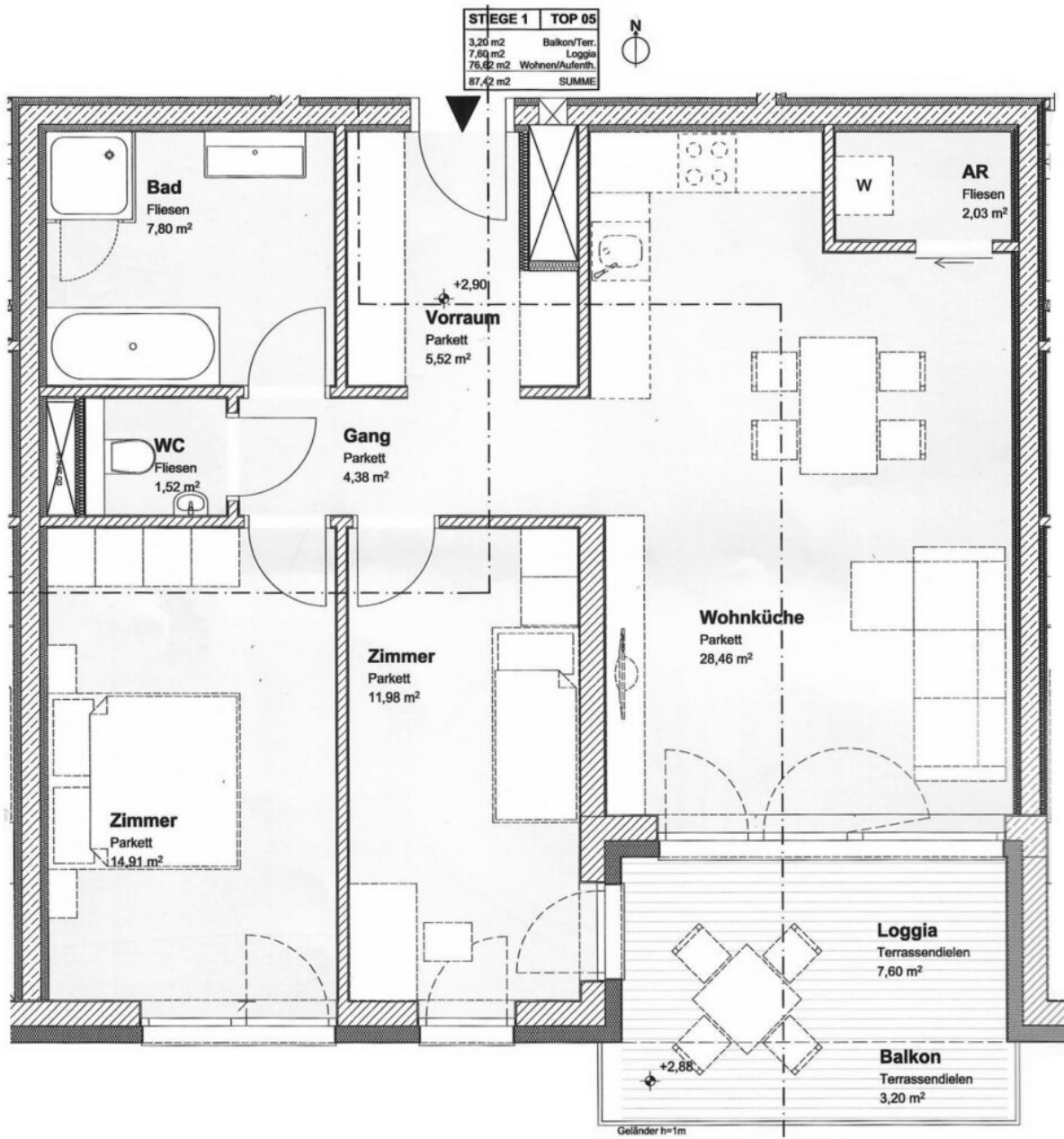














# Objektbeschreibung

**Die Adresse: Lammaschgasse 54, 1210 Wien**

*ANMERKUNG: Zur Veranschaulichung haben wir Wohn- und Schlafzimmer mittels KI möbliert.*

Diese **High-Level-Wohnung** in einem modernen Wohnhaus – Erstbezug 2019 – ist durch ihre Lage und Ausführung eine ganz besondere Immobilie. Mitten in Floridsdorf, 8 Minuten zu Fuß von der U1 und doch **in echter Ruhelage**.

Drei Zimmer, eine herrliche Terrasse, die südlich ausgerichtet ist, der wunderbare Blick ins Grüne, ein großzügiger Wohnraum, ausgestattet mit einer Einbauküche im Neuwert von ca. € 14.000,-, ein modernes, komplett eingerichtetes Bad, Parkettböden in Landhausdielen Eiche – all das und noch mehr erwartet Sie hier!

Die knapp 77m<sup>2</sup> Wohnfläche teilen sich auf in einen geräumigen Vorraum mit Staumöglichkeiten, einen Wohnraum mit 28,46m<sup>2</sup> mit Ausgang zur ca. 11m<sup>2</sup> großen Terrasse, ein ca. 12m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit seitlichem Zugang zur Terrasse, ein zweites Zimmer mit knapp 15m<sup>2</sup>, das auch ein wunderbares Home-Office oder Kinderzimmer abgeben würde, ein ca. 8m<sup>2</sup> großes Bad mit Wanne UND Dusche, ein getrenntes WC und einen Abstellraum.

**GENIAL: Geheizt und gekühlt wird mit Erdwärme/Geothermie! Unabhängig von jahreszeitlichen, klimatischen Schwankungen oder Tageszeiten liefert die Geothermie ganzjährig Energie. Unabhängig sind Sie damit auch von Gas oder Fernwärme!**

Ankommen, wohnen, genießen!

## AUF EINEN BLICK:

- Baujahr ca. 2018 (Erstbezug 2019)
- Wohnnutzfläche ca. 76,62m<sup>2</sup>
- **1. Stock mit Lift**
- Mit dem **Lift auch in den Keller**

- Ca. 11m<sup>2</sup> Südterrasse (teilweise überdacht)
- 3 Zimmer
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Böden in den Wohnräumen Landhausdielen Eiche
- Moderne, voll ausgestattete Küche
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern und Terrassentüren
- **Erdwärme (Heizung und Kühlung)**
- Photovoltaik am Dach für WW
- Kellerabteil 5,91m<sup>2</sup>
- **8 Min. Fußweg zur U1**
- Autobahnnähe
- Ruhelage
- Grünblick
- **KFZ-Stellplatz um € 15.000,- optional zu erwerben (BK monatl. € 16,80)**

## **DIE LAGE:**

Ideal! Sie sind zu Fuß **in 8 Min. bei der U1**, in 3 Minuten mit dem Auto beim **City Gate mit zahlreichen Shoppingmöglichkeiten** und nahe an der Autobahn. Ein Spar Supermarkt ist zu Fuß 7 Min. entfernt. Restaurants, Ärzte, Geschäfte, etc. sind in der näheren Umgebung.

## **DIE KOSTEN MONATLICH INKL. USt.:**

Betriebskosten allgemein € 162,00

Rücklagen € 32,40

**= Gesamt € 210,60**

## **DER KAUFPREIS:**

€ 435.000,- (zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)

**Kreditrate monatl. laut Willhaben-Kreditrechner bei 20% Eigenmittel / Finanzierung auf 35 Jahre: Ca. € 1.434,-**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, Erstkauf, ...), kommen Sie jetzt in den Genuss der **Gebührenbefreiung** von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

## **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kreditantrag bewilligt wird. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision



von der finanzierenden Bank!

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.**

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap