

## **NEUBAU 3-Zimmer Wohnung mit großem Balkon & Garagenplatz**



**Objektnummer: 7939/2300161758**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2019                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 81,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 4,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 22,44 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,81                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 520.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 346,00 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 34,60 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

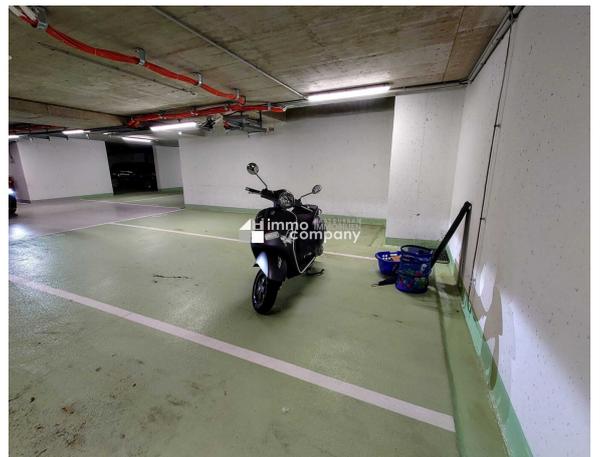
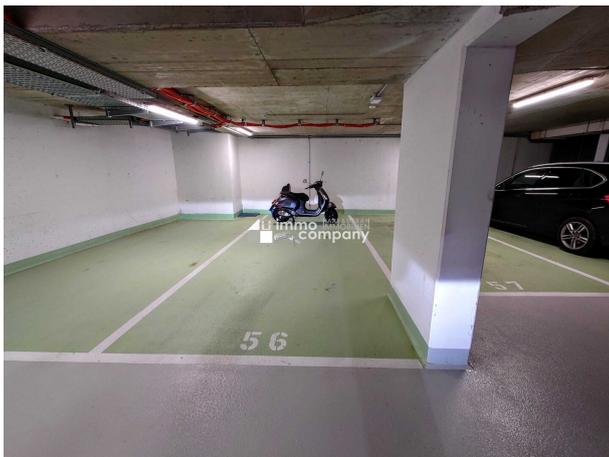


**Gabriele Glombitza**

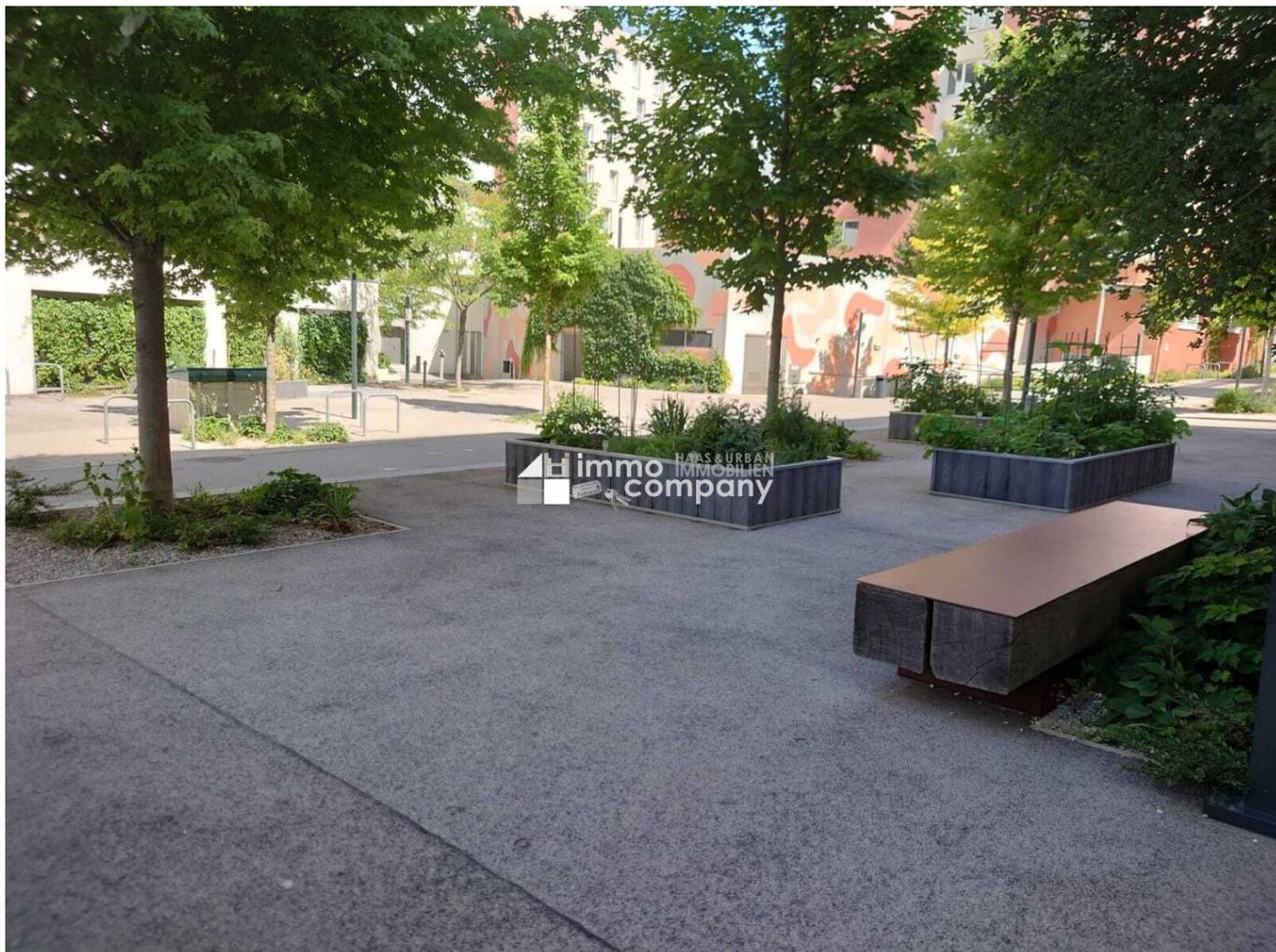
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH











Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo company** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Diese neue **3-Zimmer-Wohnung** im **6. Stock** eines modernen Wohnhauses im 10. Bezirk erwartet Sie mit einem **durchdachten Raumkonzept** und einem **atemberaubenden Fernblick**, der Sie jeden Tag aufs Neue begeistern wird.

Mit einer großzügigen **Fläche** von **81 m<sup>2</sup>** bietet diese **lichtdurchflutete Wohnung** mit ausreichend Platz für alles, was das Herz begehrt. Die Drei Zimmer sind **ideal geschnitten** und ermöglichen Ihnen die individuelle Gestaltung Ihres Lebensraums. Ob als gemütliches Schlafzimmer, stilvolles Arbeitszimmer oder kinderfreundliches Spielzimmer – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Die **offene Wohnküche** ist das Herzstück dieser Immobilie. Sie ist mit einer hochwertigen **Einbauküche** ausgestattet, die nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch überzeugt. Der **großzügige West- Balkon** ist **von jedem Zimmer aus zugänglich** und lädt dazu ein, die Abendsonne zu genießen und den Feierabend mit einem traumhaften Ausblick ausklingen zu lassen.

Das Badezimmer mit kleinem Fenster bietet Ihnen zusätzlichen Komfort und Tageslicht, was den Start in den Tag besonders angenehm macht. Außerdem gibt es in jedem Zimmer die Möglichkeit den **Insektenschutz** und die **Außenjalousien** herunterzulassen und somit einen Insekten, Licht- und Wärmeschutz zu gewährleisten!

Die Wohnung wird mit umweltfreundlicher **Fernwärme** beheizt.

Zur Immobilie gehört zudem ein eigener **sehr großer Garagenplatz**, der Ihnen nicht nur Sicherheit für Ihr Fahrzeug bietet, sondern dieser ist auch **im Kaufpreis inbegriffen!**

**Anbindung:** Die A2 Südbahn befindet sich nur ein paar Minuten Fahrtzeit mit dem Auto weg!

Kommen Sie vorbei und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie! Der **Kaufpreis** mit einer **Gesamtsumme von 520.000,00 €** ist eine attraktive Investition in Ihre Zukunft. Nutzen Sie die Chance, Teil dieser lebendigen Nachbarschaft zu werden und genießen Sie das urbane Leben in Wien in vollen Zügen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen!

**Preisinformation:** Vom Gesamtkaufpreis wären € 25.000 als Ablöse für die Möblierung vorgesehen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**  
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**  
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap