

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



Objektnummer: 20507

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,05 m ²
Nutzfläche:	42,05 m ²
Gesamtfläche:	42,05 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,89 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	215.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.112,96 €
Betriebskosten:	58,91 €
USt.:	5,89 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



B.A Arkadi Moullaev

STADTQUARTIER Home GmbH









Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine helle 2 Zimmer Erdgeschosswohnung mit einer Loggiafläche!

Wohnung im Detail

- **Stockwerk:** Erdgeschoss
- **Wohnnutzfläche:** ca. 42,05 m² (inkl. Loggia)
- **Loggia:** ca. 3,86 m²

Raumaufteilung

- **Wohnzimmer mit Einbauküche:** Ein heller und offener Wohnbereich, ausgestattet mit einer modernen Einbauküche.
- **Badezimmer:** Praktisch und funktional, ausgestattet mit einem Fenster, einer Dusche, einem Handwaschbecken und einem Waschmaschinenanschluss.
- **Loggia:** Die ca. 3,86 m² große Loggia bietet zusätzlichen Raum zum Entspannen und Genießen der frischen Luft.

Ausstattung

- **Küche:** Moderne Einbauküche mit allen notwendigen Geräten.
- **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: € 215.000,--**
- **Betriebskosten pro Monat: € 58,91 zzgl 10% USt.**
- **Rücklage pro Monat: € 50,82**
- **Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.**

Fazit

Diese charmante Wohnung im Erdgeschoss 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!

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