

**Ihr neues Eigentum in 1210 Wien – Komfort, Ruhe und
Lebensqualität vereint**



Objektnummer: 176

**Eine Immobilie von Futschik Immobilienverwalter und
Immobilienmakler GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,86 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	11,86 m ²
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,82 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,85
Kaufpreis:	346.000,00 €
Betriebskosten:	107,20 €
USt.:	10,72 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



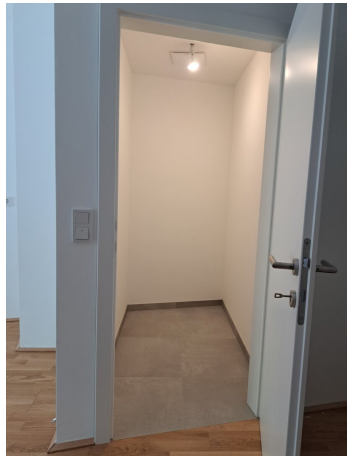
Clemens Eschelmüller

Futschik Immobilienverwalter und Immobilienmakler GmbH
Leopoldsgasse 12















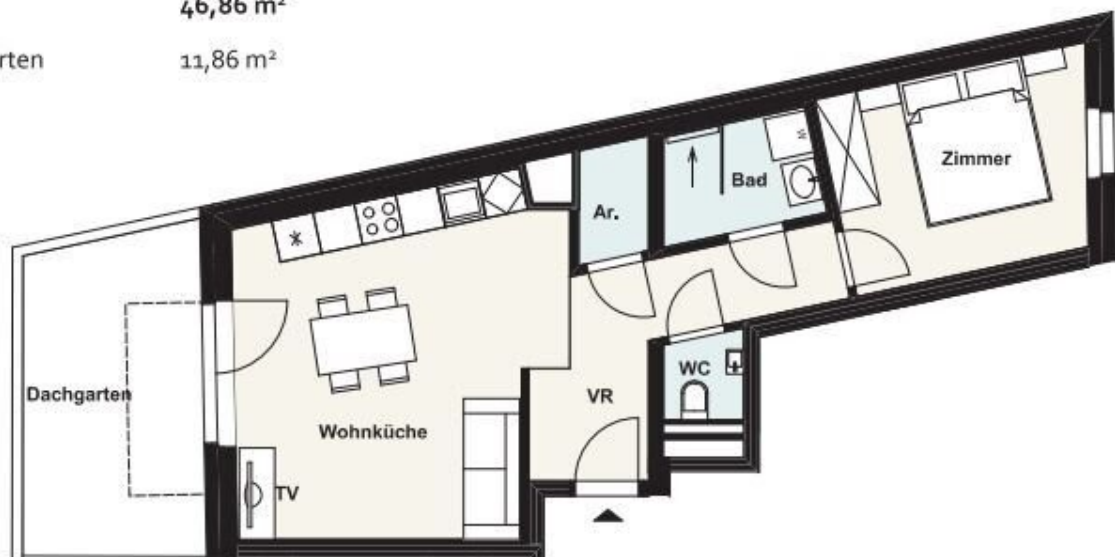
TOP 03

ERDGESCHOSS

Vorraum	8,44 m ²
Wohnküche	21,15 m ²
Zimmer	10,70 m ²
Bad	3,50 m ²
WC	1,39 m ²
AR	1,68 m ²

WNF 46,86 m²

Dachgarten 11,86 m²



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Eigentumswohnung im grünen Teil von 1210 Wien! Diese charmante Erdgeschosswohnung mit **46,86 m² Wohnfläche** und **zwei hellen Zimmern** bietet modernen Wohnkomfort in ruhiger Lage – perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien. Durch die aktuelle Vermietung (befristet bis September 2028) kann die Wohnung unmittelbar, aber auch langfristig, als Anlegerobjekt genutzt werden.

Der **private Garten** ist ein echtes Highlight: Genießen Sie hier sonnige Nachmittage, entspannte Abende oder gestalten Sie Ihr eigenes kleines Grünparadies – mitten in der Stadt.

Die Wohnung ist hochwertig gebaut, gleichzeitig überzeugt auch die Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur: Öffentliche Verkehrsmittel, Autobahnanschluss sowie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Kombination aus Neubau, ruhiger Lage und **zukunftsicherer Wertentwicklung** macht diese Immobilie nicht nur zum idealen Zuhause, sondern auch zur attraktiven Investition.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser besonderen Wohnung begeistern!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap