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



Objektnummer: 177
Eine Immobilie von Futschik Immobilienverwalter und

Immobilienmakler GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Garten: Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung - Erdgeschoß

Österreich 1210 Wien

2018

Erstbezug

Neubau

51,23 m<sup>2</sup>

2

1

10,49 m<sup>2</sup>

1,50 m<sup>2</sup>

B 35,82 kWh / m<sup>2</sup> \* a

B 0,85

389.000,00€

131,32 €

13,13 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Clemens Svolba**

Futschik Immobilienverwalter und Immobilienmakler GmbH Leopoldsgasse 12

































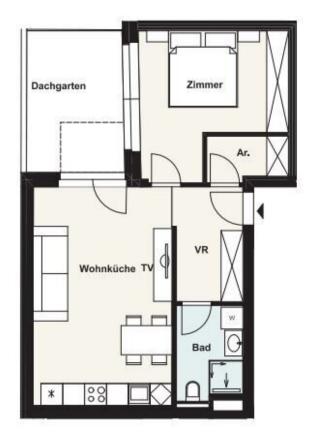
## TOP 04

#### ERDGESCHOSS

Vorraum 6,07 m²
Wohnküche 23,48 m²
Zimmer 14,18 m²
Bad/WC 4,76 m²
AR 2,74 m²

WNF 51,23 m<sup>2</sup>

Dachgarten 10,49 m²



### **Objektbeschreibung**

Willkommen in Ihrer neuen Eigentumswohnung im grünen Teil von 1210 Wien! Diese charmante Erdgeschosswohnung mit **51,23 m² Wohnfläche** und **zwei hellen Zimmern** bietet modernen Wohnkomfort in ruhiger Lage – perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien.

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.

Dank **Erstbezug** erwartet Sie ein frisches, unberührtes Wohnambiente ohne Sanierungsbedarf – Sie ziehen direkt in eine hochwertig gebaute Wohnung, die Sie ganz nach Ihrem Stil einrichten können. Gleichzeitig überzeugt die Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur: Öffentliche Verkehrsmittel, Autobahnanschluss sowie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Kombination aus Erstbezug, ruhiger Lage und **zukunftssicherer 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!

#### 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