

# WEINBERGBLICK I NEUBAU I NUSSDORF I AC I GARAGE



**Objektnummer: 7311/676**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,56 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	75,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



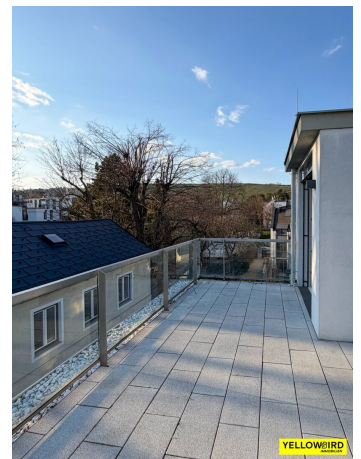
### Valerio-Damiano Stoisser

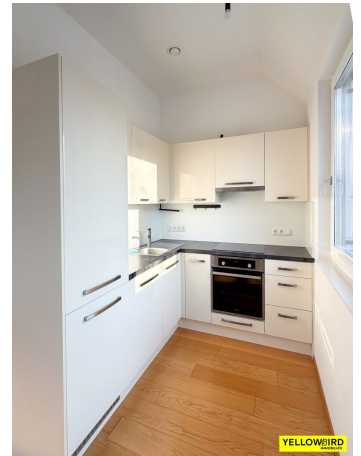
Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

H +43 676 4088885

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















## Objektbeschreibung

In einem 2021 fertiggestellten Neubau, in Nussdorf, im Hofhaus, gelangt diese traumhafte Terrassenwohnung mit Fernblick auf die Weinberge, in die Vermarktung.

Geniessen Sie absolute Ruhe auf der knapp 25m<sup>2</sup> großen Terrasse.

### HIGHLIGHTS

- GARAGE IM HAUS
- Riesen Terrasse
- Wohnung liegt im Hofgebäude
- Straßenbahn 100m entfernt
- Barrierefreier Zugang
- KÜCHE bereits vorhanden
- AC
- Beschattung
- Bad mit Fenster

### INFOS ZUR WOHNUNG

- STOCKWERK: DG1
- BAUJAHR: 2021

- BEZIEHBAR: sofort
- WOHNFLÄCHE: 51m<sup>2</sup>
- TERRASSE: 25m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 2
- MÖBLIERT: KÜCHE
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: JA
- LIFT: JA
- TV/INTERNET: JA
- BADEZIMMER: mit Fenster
- TOILETTE: JA
- RAUMHÖHE: 2.52m
- HEIZUNG: Zentral
- KINDERWAGEN- & FAHRRADABSTELLRAUM: JA
- KELLERABTEIL: JA
- AUSSTATTUNG: AC, Beschattung, Fussbodenheizung
- VERKEHRSANBINDUNG: Straßenbahn
- INFRASTRUKTUR: NUSSDORF
- KAUFPREIS: 599.000 EUR
- BETRIEBSKOSTEN ZZGL. MWST. (INKL. LIFT): FOLGEN  
NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:
- PROVISION: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- KOSTEN DER ERSTELLUNG DES Kaufvertrages, sowie

Vertragserrichter wenn vorgegeben.

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? -

Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz)

und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz)

ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer

schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben

(Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die

Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne

sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch

und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem

Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverh

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap