

## **Exklusiv wohnen im Cottageviertel – Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon in Grünruhelage !!**



**Objektnummer: 4356/455**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 3.389,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	472.650,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

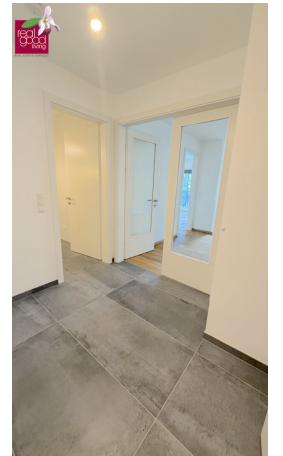
## Ihr Ansprechpartner

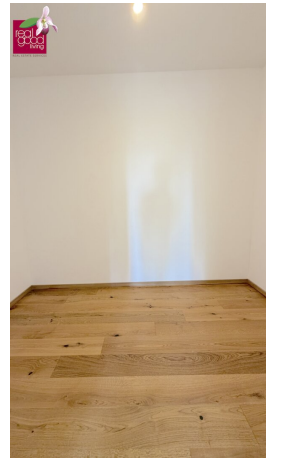


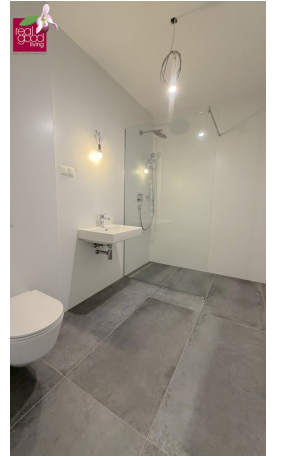
**Bruno Franz**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien

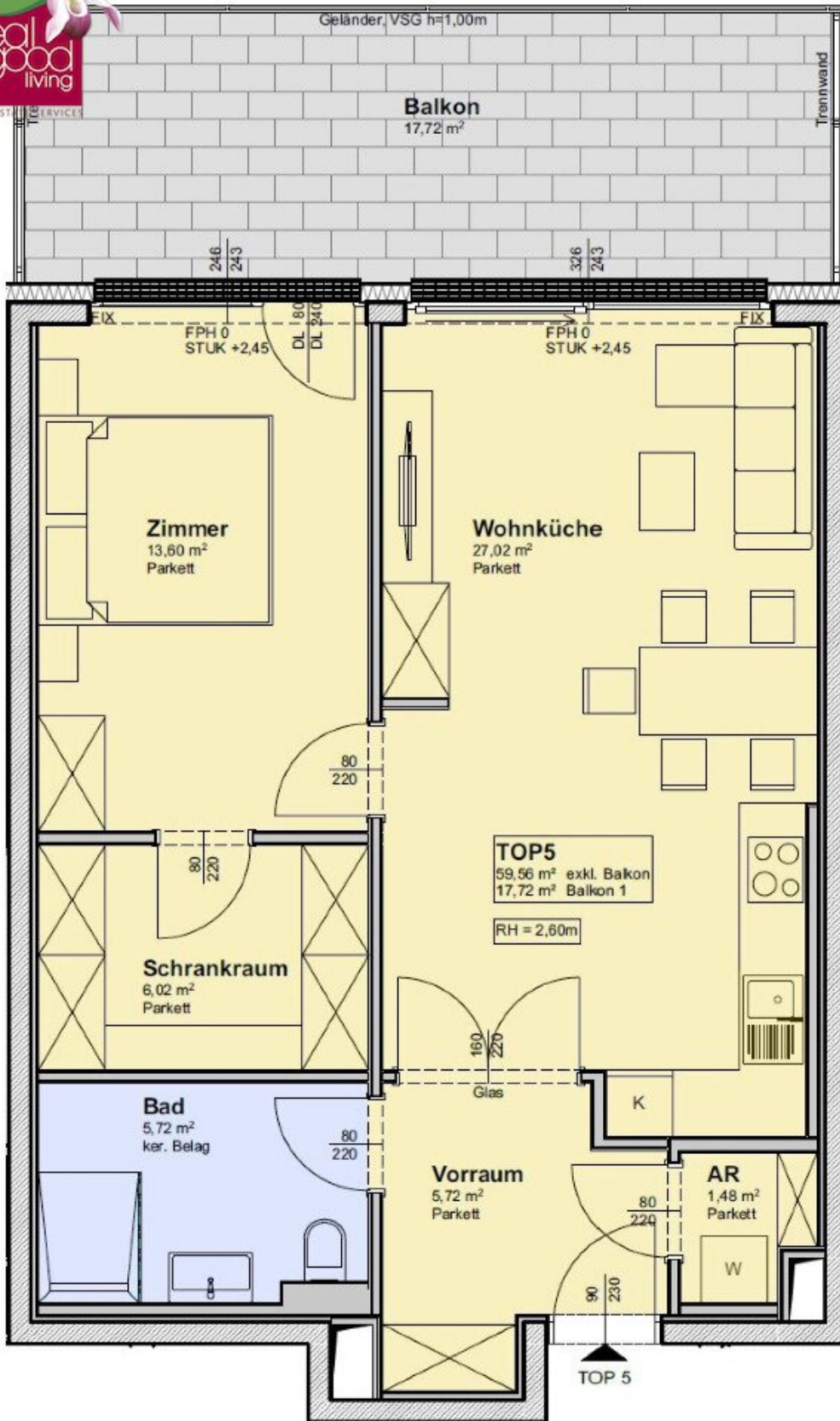
T +43 660 245 44 57  
H +43 664 3553 790

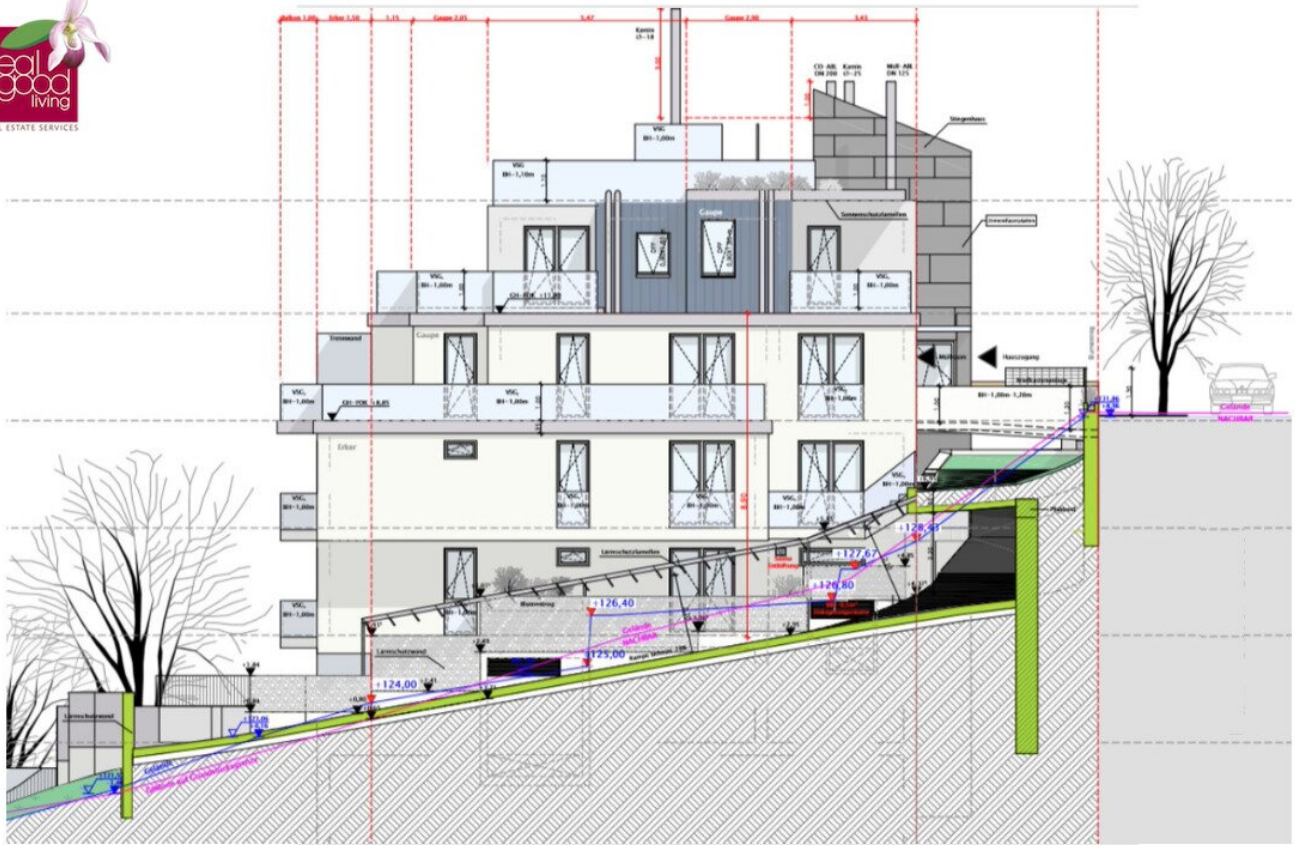












## Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete **2-Zimmer-Neubauwohnung im Erstbezug** befindet sich in absoluter Bestlage – **im begehrten Cottageviertel von Hernals** – und vereint urbanes Wohnen mit ruhiger, grüner Umgebung.

Auf ca. **60 m<sup>2</sup> Wohnfläche** überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung und modernem Wohnkomfort. Die großzügige **Wohnküche (ca. 27 m<sup>2</sup>)** bildet das Herzstück und bietet direkten Zugang zum rund **18 m<sup>2</sup> großen Balkon** mit schönem Grünblick – ideal zum Entspannen.

Das Schlafzimmer mit angeschlossenem **Schrankraum** sorgt für zusätzlichen Komfort und Stauraum. Ergänzt wird das Angebot durch ein stilvolles Badezimmer, einen Abstellraum sowie einen einladenden Vorraum.

Die Wohnung befindet sich in einem modernen Neubau mit Lift und ist **sofort beziehbar**.

## Ausstattung

- Fußbodenheizung (Gas-Zentralheizung)
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Mehrfachverglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz
- Personenaufzug
- Kellerabteil inklusive
- Fahrradraum & Abstellräume
- Erstbezug / Neubau

## Raumaufteilung

- Vorraum: 5,27 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: 27,02 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 13,60 m<sup>2</sup>
- Schrankraum: 6,02 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 5,72 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 1,48 m<sup>2</sup>
- Balkon: 17,72 m<sup>2</sup>

## Energieausweis

- HWB: 33,89 kWh/m<sup>2</sup>a

## Kaufpreis

- Kaufpreis: **EUR 472.650,-**
- Tiefgaragenplatz optional: **EUR 35.000,-**
- Provision: 3 % zzgl. 20 % USt.

## Kontakt

Herr Bruno Franz

? +43 664 355 3790

? Anfragen bitte nur mit vollständigen Kontaktdaten

## **?? Hinweis**

**Die dargestellten Fotos können teilweise Symbolbilder sein.**

**Bitte beachten Sie, dass Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) bearbeitet werden können.**

**Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und finden gemeinsam mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen.**

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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap