

**Luxus trifft Ruhe | Erstbezug nach Neusanierung | Stilvolle  
2-Zimmer Wohnung in bester Lage Neustifts |  
Provisionsfrei**



Wohnzimmer mit Küche

**Objektnummer: 5630/472**

**Eine Immobilie von Mimaz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 192,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,75
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,30 €
<b>USt.:</b>	10,18 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Michaela Mazakarini**

MIMAZ Immobilien e.U.  
Leegasse 7  
1140 Wien

T +43 676 967 39 74  
H +43 676 967 39 74

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

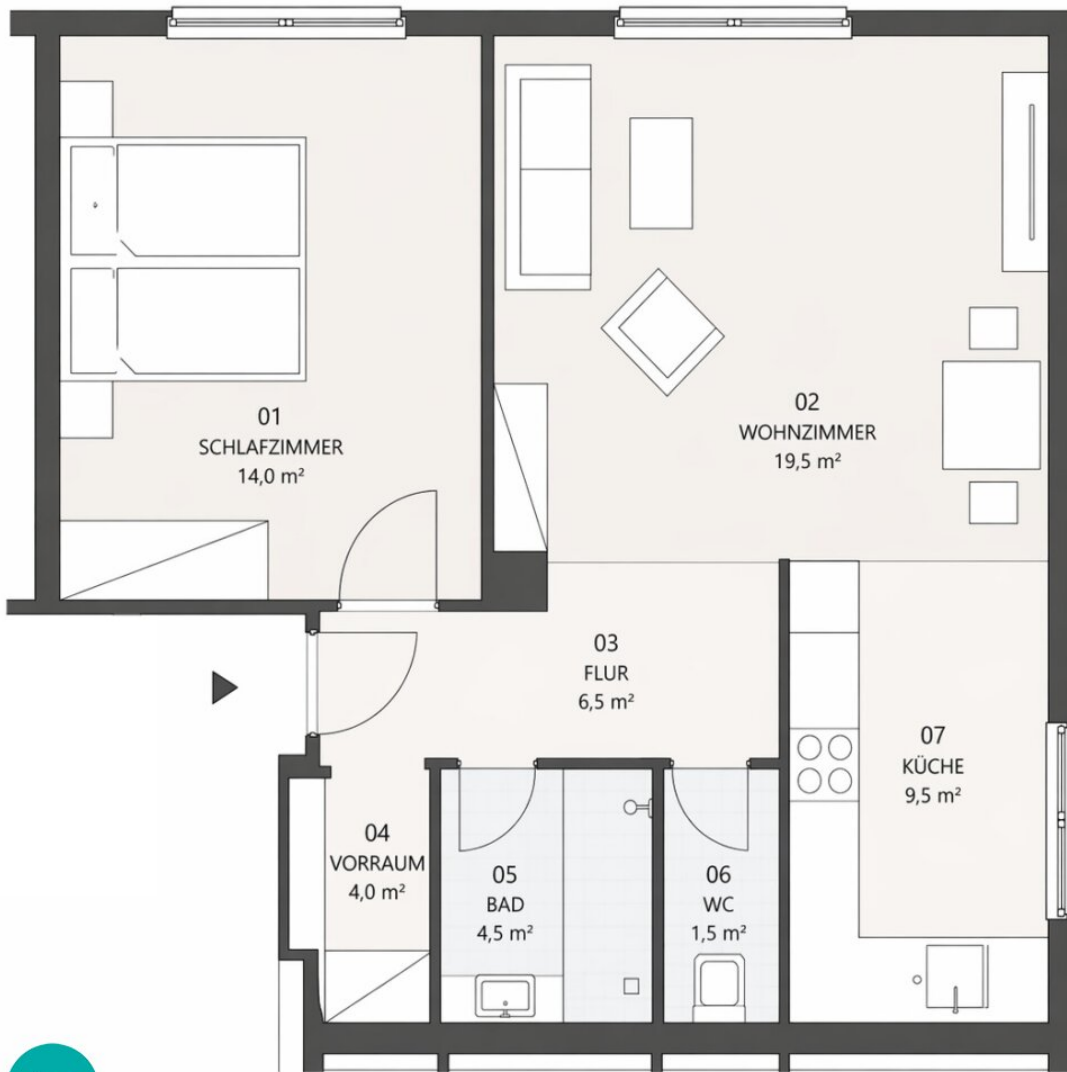












# Objektbeschreibung

**CITYNAH. NATURNAH.**

**URBANE INFRASTRUKTUR ZWISCHEN WIENERWALD UND WEINGÄRTEN.**

**Einziehen. Aufatmen. Ankommen.** In **absoluter Grünruhelage** gelangt diese **komplett sanierte 50 m<sup>2</sup> Wohnung** mit **2 zentral begehbaren Zimmern** zum unmittelbaren Verkauf. Ob als **Haupt-oder Zweitwohnsitz, Anlageobjekt** oder die **erste Zeit zu zweit**: hier vereinen sich **Sorglosigkeit, Qualität und Lage** auf besonders stimmige Weise.

Eine der **begehrtesten Wohngegenden Wiens** trifft auf **modernen Wohnkomfort mit Neubau-Charakter**.

Die Wohnung wurde mit viel Gespür für Materialien und Details umfassend erneuert – **durchdacht bis ins kleinste Detail**.

Vom Vorraum aus sind alle Zimmer zentral begehbar: der helle Wohnbereich mit offener Küche, das Schlafzimmer, das Wellness-Badezimmer mit angrenzender separater Toilette sowie der Abstellraum.

Die Küche ist der **absolute Blickfang** mit ihren weißen Fronten und der tiefdunklen Arbeitsplatte aus Dekton by Consentino - pflegeleicht, kratzfest und außergewöhnlich widerstandsfähig. Ausgestattet ist die Küche mit Siemens Geräten: Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug, Backofen, NoFrost-Kühl-Gefrierkombi sowie ein vollintegrierte Geschirrspüler fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

## RAUMAUFTeilUNG

- Schlafzimmer ca. 15,4 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer ca. 17,9 m<sup>2</sup>
- Küche ca. 6,4 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 2,7 m<sup>2</sup>
- WC ca. 1,3 m<sup>2</sup>

- Flur ca. 5 m<sup>2</sup>
- Abstellraum 1,3 m<sup>2</sup>

## **HIGHLIGHTS + AUSSTATTUNG**

- Eichenparkett, breitdielung
- Dekton-Feinsteinzeug by Cosentino,
- 4-fach Verbundverglasung mit innenliegenden Jalousien
- Neue Heizkörper in allen Räumen
- Frische Malerei, neue Innentüren
- Rekord-Fenstergriffe, einheitlich durchgehend
- Neue Strom- und Wasserleitungen
- Abgehängte Decken mit LED-Spotbeleuchtung
- Sicherheitstüre Klasse 4
- Siemens Einbauküche
- **Das Ergebnis ist ein Zuhause mit dem Standard eines Neubaus in einem grünen Umfeld.**

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Ein allgemeiner Abstell-/Fahrradraum steht allen Bewohnern des Hauses zur Verfügung. In Haus 3 gibt es zudem eine allgemeine Waschküche.

### **Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!**

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bereits beauftragt und wird nachgereicht.

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

**Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:**

- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Originalpläne MA37
- Energieausweis

- Monatliche Vorschreibung
- Jahresabrechnung 2024
- Jahresvorausschau 2026
- Protokoll der beiden letzten Eigentümerversammlung

**SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!**

#### **DATEN IM ÜBERBLICK:**

- Erstbezug nach Komplettsanierung
- Wohnnutzfläche ca. 50 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer
- 2. Stock (kein Lift)
- Bad mit Walk-In Dusche
- Separate Toilette
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Ab sofort beziehbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <1.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap