

Anlagewohnung oder Eigennutzung: moderne Wohnung mit Südbalkon



Gebäudeansicht

Objektnummer: 2616

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1230 Wien |
| Baujahr: | 2024 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 48,62 m ² |
| Nutzfläche: | 55,54 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Keller: | 1,68 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 44,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,80 |
| Kaufpreis: | 311.000,00 € |
| Betriebskosten: | 76,50 € |
| USt.: | 7,65 € |
| Provisionsangabe: | |

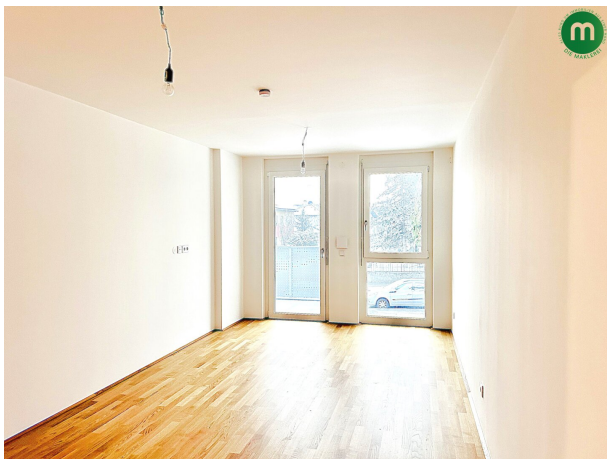
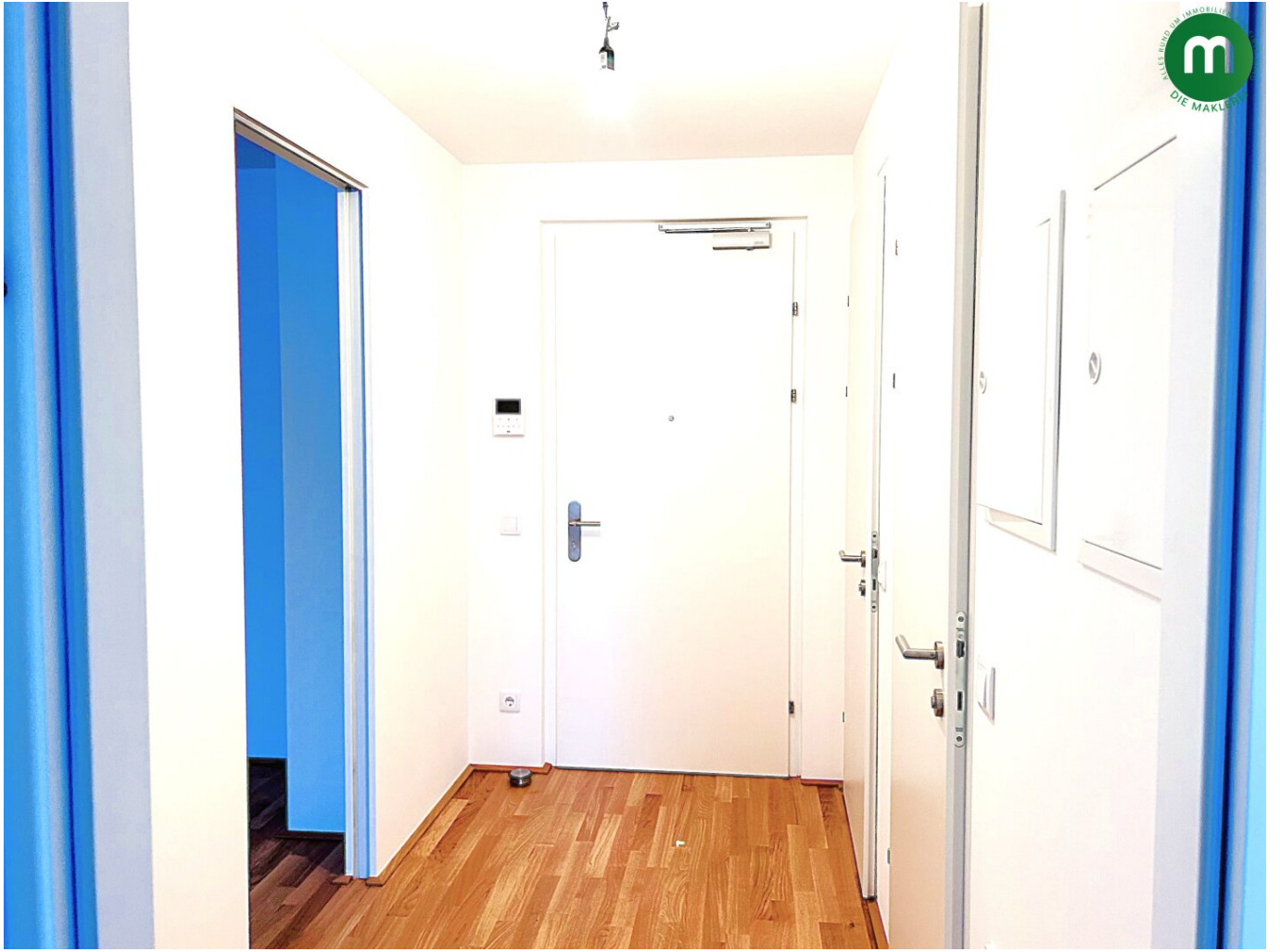
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pino Reinhard Lux

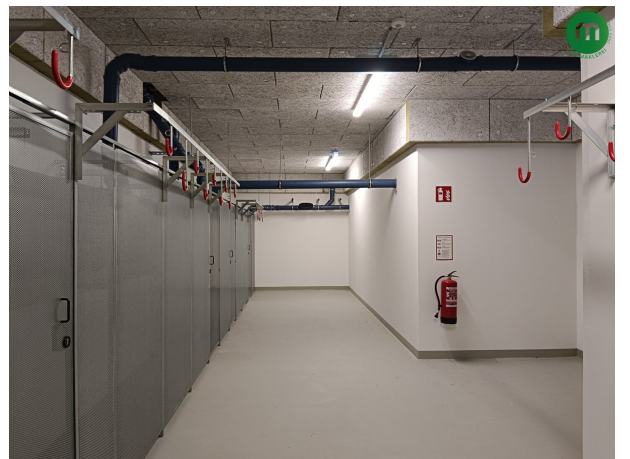
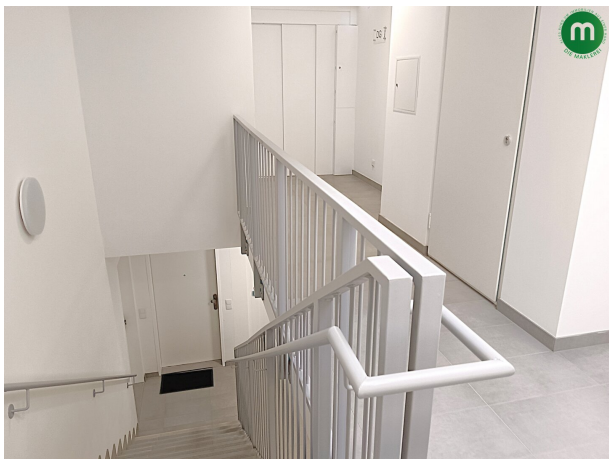
DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH

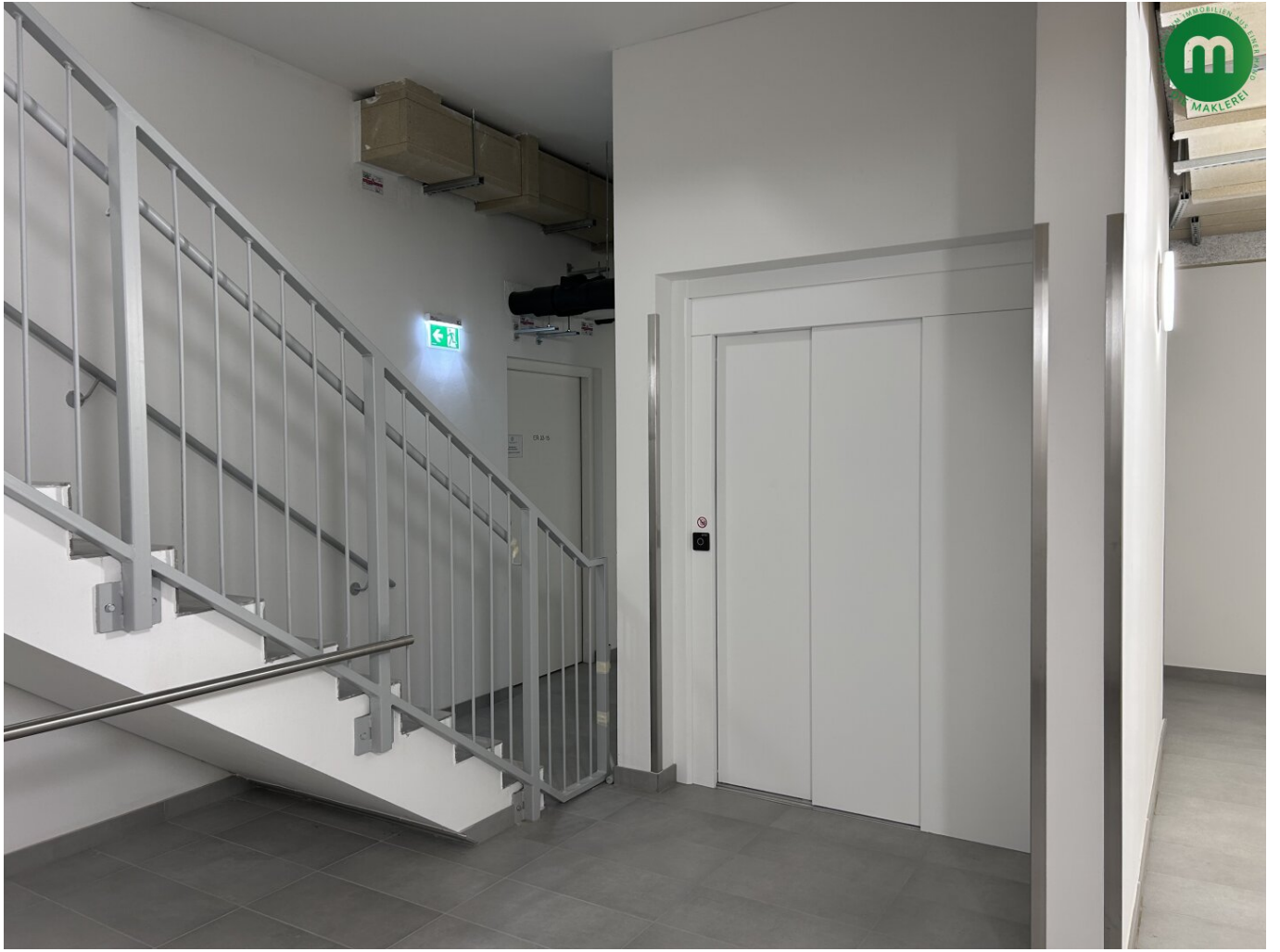


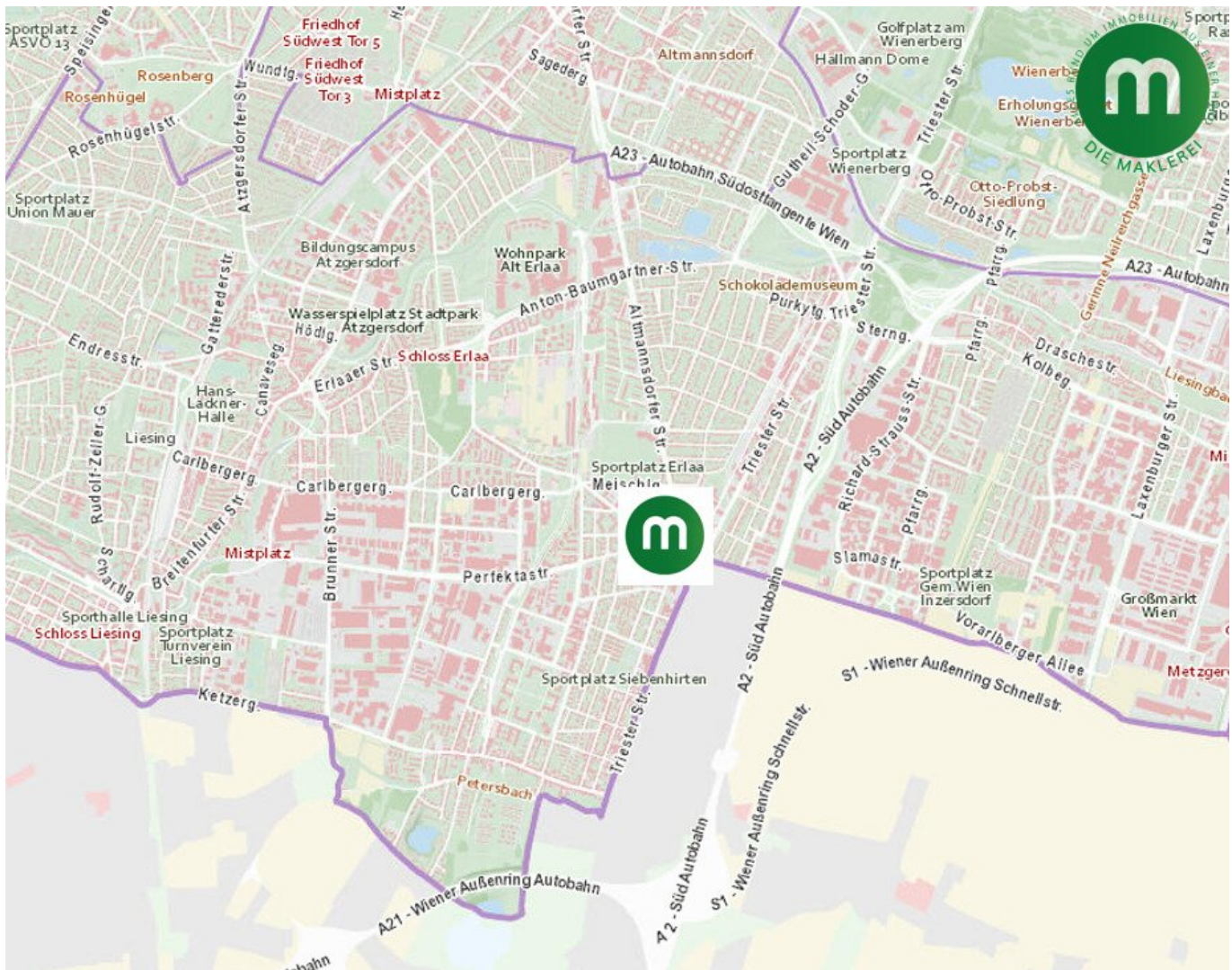












Objektbeschreibung

Wohnen mit vielen Annehmlichkeiten - als Anlage für die Vermietung oder zur Eigennutzung!

Diese einladende 2-Zimmer-Wohnung im **1. Obergeschoß (mit Lift)** eines modernen Neubaus überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Mit einer **Wohnfläche von 48,62 m²** sowie einem **5,24 m² großen Balkon** bietet sie ausreichend Platz für angenehmes Wohnen auch für Paare.

Durch die südseitige Ausrichtung präsentieren sich beide Wohnräume angenehm hell, für die notwendige Beschattung sorgen außenliegende Rollos. Die **Wohnküche** bietet Platz für einen Küchenblock sowie einen Ess- und Wohnbereich. Der Zugang zur Wohnung erfolgt bequem und **barrierefrei** über einen **Lift und eine selbstschließende Tür der Widerstandsklasse 3**.

Die Wohnung ist mit einem hochwertigen **Parkettboden aus mattierter Eiche** ausgestattet, der für ein warmes Wohnambiente sorgt. In Bad und WC finden sich elegante **Feinsteinzeug-Fliesen**, eine **flache Duschtasse mit klarer Glasabtrennung sowie stilvolle Markenarmaturen**. Die Freifläche ist zusätzlich mit einem frostsicheren **Wasseranschluss** und einem **Lichtauslass** versehen – ideal für gemütliche Abende unter freiem Himmel oder um im eigenen Zuhause die Sonne zu genießen. Große **Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung und Außenrollläden** sorgen für optimalen Schall- und Wärmeschutz. Ein eigener **Einlagerungsraum** steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt mittels **Fußbodenheizung** über **Fernwärme**, ein Lüftungssystem mit Bedarfslüftung im Bad und WC sowie eine Vorbereitung für TV- und Internetanschlüsse (Magenta/A1) runden das technische Angebot ab.

Die Wohnhausanlage selbst bietet alles, was modernes Leben erfordert: Ein barrierefreier Aufzug, **Einlagerungsräume, Fahrradabstellplätze und -räume** sowie Grünflächen schaffen zusätzliche Annehmlichkeiten. Für Familien gibt es einen **Kinderspielplatz**, und die hervorragende Infrastruktur des 23. Bezirks bietet beste Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel wie die U-Bahn-Linie U6 und die Badner-Bahn. Die Nähe zur **Shopping-City-Süd** und vielen anderen Einkaufsmöglichkeiten erlaubt Ihnen die rasche Erledigung Ihrer täglichen Wege.

Diese Wohnung vereint modernes Design, hochwertige Materialien und eine optimale Lage zu einem perfekten Zuhause – ideal für Singles und Paare, denen die **gute Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt** ebenso wichtig ist, wie **kurze Wege ins Grüne oder an Naherholungsorte** wie Baden oder den Naturpark Föhrenberge im Wiener Wald. Wer Heurigengemütlichkeit und ein traditionelles kulinarisches Angebot schätzt, wird im nahe gelegenen **Perchtoldsdorf oder in Brunn am Gebirge** fündig.

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin.

Vielen Dank!

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap