

## Schicke 2 Zimmer Wohnung + 19 m<sup>2</sup> Balkon im 7. Stock - NEUWERTIG - Niedrigenergiehaus



Wohnzimmer

**Objektnummer: 960/70970**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,22 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 19,05 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	365.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,50 €
<b>USt.:</b>	11,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



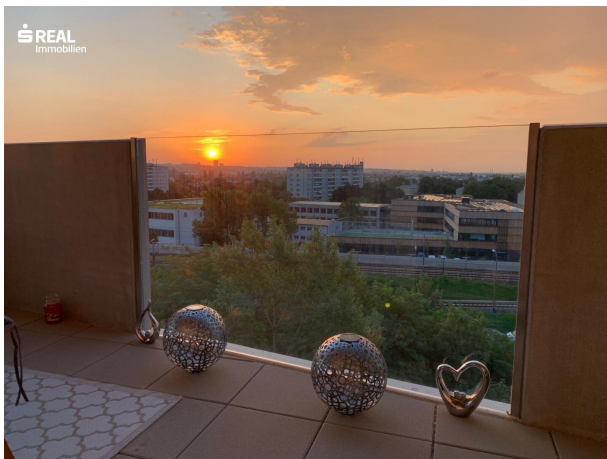
**Gabriela Mitritsch**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60

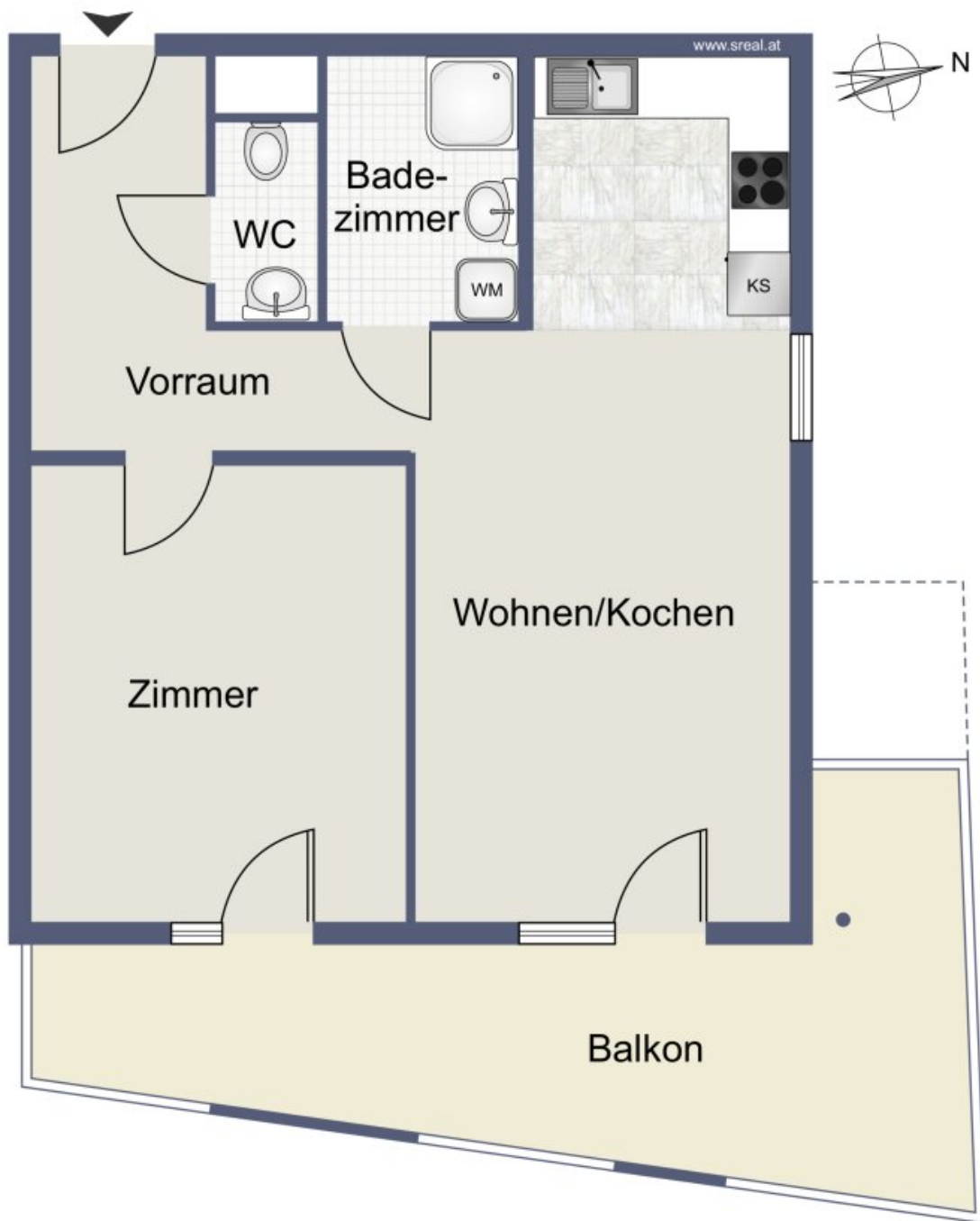






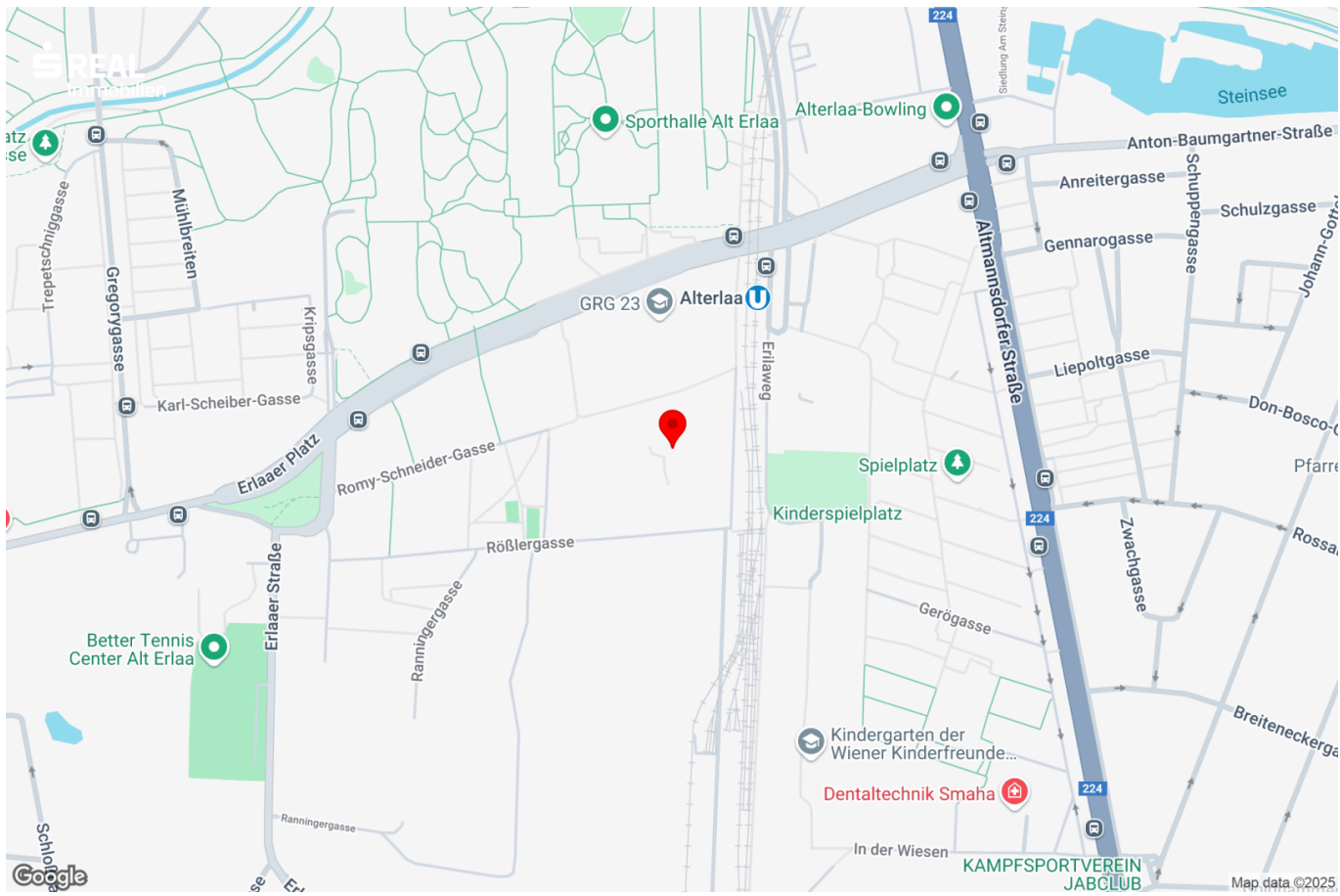






Skizze 7. Obergeschoss





## Objektbeschreibung

Nur 4 Gehminuten von der U6 Station Alterlaa entfernt, befindet sich die erst im Jahre 2020 errichtete Wohnhausanlage.

Die komfortable und hochwertig ausgestattete Wohnung verfügt über knapp 56 m<sup>2</sup> und ist barrierefrei mit dem Lift erreichbar - der Panorama- Fernblick vom Balkon wird Sie begeistern !!!

Eckdaten :

- Niedrigenergiehaus
- Fußbodenheizung, beheizt wird mittels Fernwärme
- Holz-Alu Fenster 3-fach verglast
- elektrische Rollläden mit Fernbedienung
- Video Gegensprechanlage
- DAN Küche mit Siemens/Liebherr Geräten, Induktionsherd
- Weitzer Parkett Eiche
- Kinder- und Jugendspielplatz
- Gemeinschaftsraum, buchbar für Geburtstage und gemeinsame Aktivitäten
- Fitnessraum

Die äußerst gepflegte Wohnung ist perfekt aufgeteilt - geräumiger Vorraum, gemütlicher Wohnraum mit bestens ausgestatteter Küche, großen Fensterfronten und Ausgang auf den 19m<sup>2</sup> Balkon, Schlafzimmer mit ebenso Ausgang auf den Balkon, großes Bad mit barrierefreier Dusche, Waschtisch, Handtuchrockner und Platz für die Waschmaschine.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3105756?accessKey=6724>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet, **der Garagenplatz im Untergeschoß ist zusätzlich um € 25.000,00 zu erwerben - Gesamtkaufpreis Wohnung + Garagenplatz € 390.000,00**

In 4 Gehminuten erreicht man die U6 Station Alt-Erlaa, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Ärzte, das EKZ Alterlaa, Kaffeehäuser und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Spazierwege direkt vor dem Haus, Wanderungen oder Fahrradtour entlang des Liesingbachs, Sport- und Bowlinghalle, Tennisplatz, alles in unmittelbarer Nähe.....

**Wir sind auch Ansprechpartner für Finanzierungen - fragen Sie danach !!!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap