

## Neubau mit Erdwärme

**S-COMMERZ**  
Immobilienvermittlung



*Blihende Wohn(t)räume*



**Objektnummer: 3231**

**Eine Immobilie von S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,28 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	153,96 €
<b>USt.:</b>	15,40 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Bei einem KP unter 500.000 € entfällt derzeit unter Voraussetzungen die Grundbuchseintragungsgebühr.

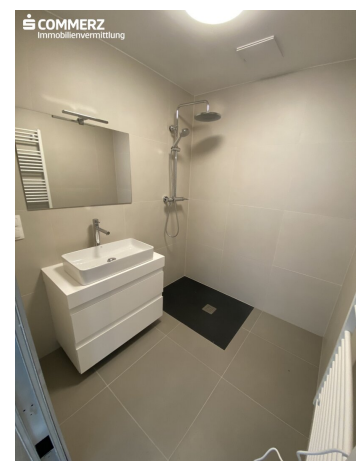
### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

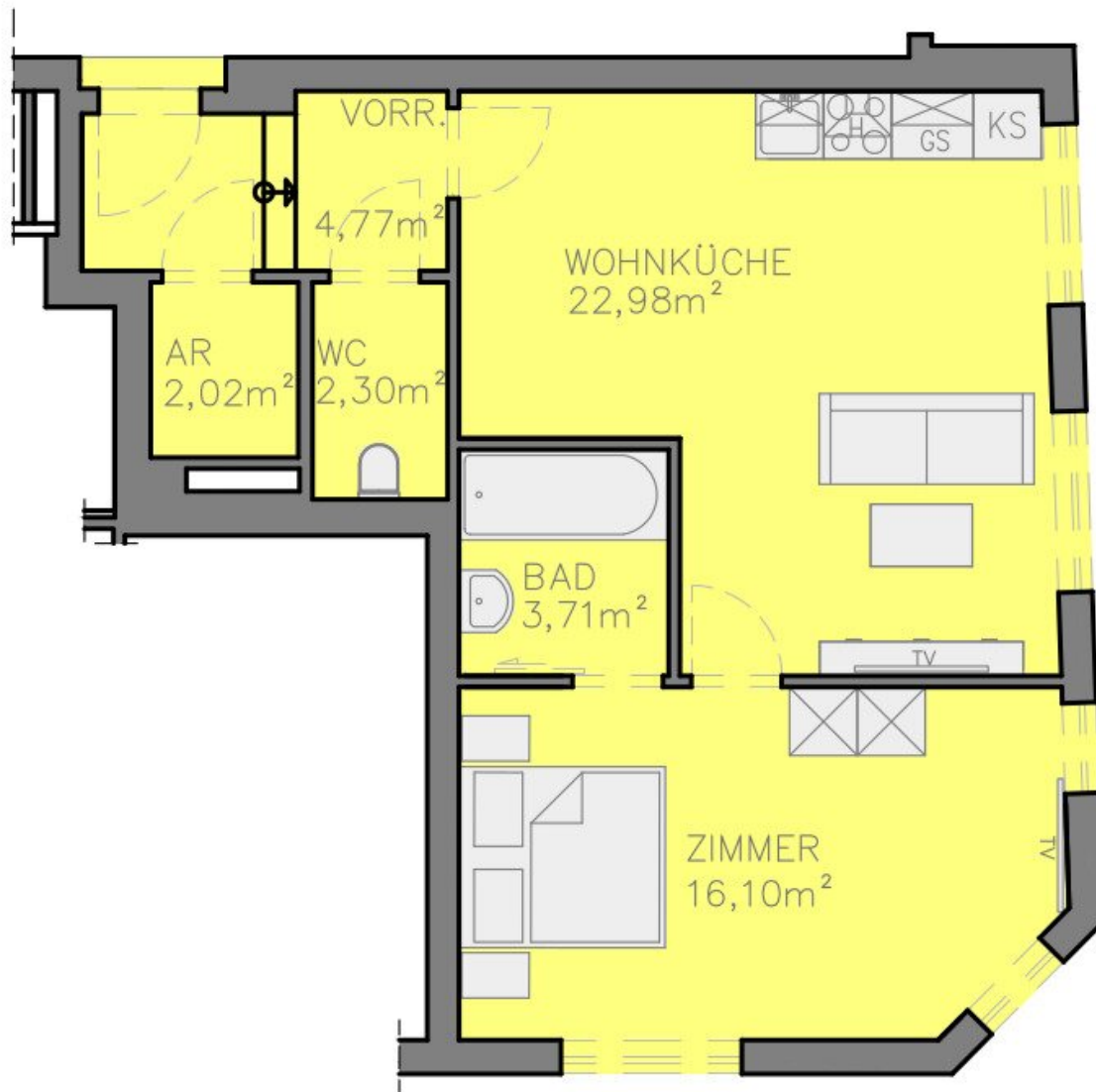
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Karin LOCSMANDI**









# Objektbeschreibung

## Neubau mit Erdwärme - Fußbodenheizung!

Qualitativ hochwertige Ausstattung und moderne Grundrisse versprechen ein angenehmes Wohnklima. Die zentrale Lage besticht durch eine gute öffentliche Verkehrsanbindung, nahe Einkaufsmöglichkeiten und spontane Freizeitaktivitäten.

### Key Facts der Wohnungen:

- gut geschnittene Wohnungen mit Garten, Terrasse oder ohne Freiflächen
- Größen von 52-92 m<sup>2</sup>

### Moderne Ausstattung:

- Eichenparkettboden
- elektrische Außenjalousien
- 3-Scheibenverglasung bei den Fenstern
- **Erdwärmeheizung**
- Feinsteinzeug
- Fußbodenheizung
- Klimageräte im Dachgeschoss
- stromsparende LED-Deckenlampen
- Waschtisch mit Unterschrank und Spiegel im Badezimmer
- bereits fertiggestellt

### LAGE:

Die Volksoper und die dazugehörige U-Bahnstation der Linie U6 sind zu Fuß in 10 Minuten erreichbar. Der Schubertpark und der Kutschkermarkt runden das Ganze perfekt ab.

Viele Cafés, Szenelokale, Beisl und Restaurants, sowie zahlreiche Supermärkte ums Eck in der Martinstrasse oder der Währinger Straße lassen kaum Wünsche offen. Der Kutschkermarkt mit täglich frischen Waren und vielen prächtigen Marktständen ist ein besonderes Highlight.

Diese Immobilie bietet Zentrumsnähe und eine perfekte Anbindung in die City. Der Türkenschanzpark ist als beliebtes Freizeitareal leicht erreichbar.

**Öffentliche Anbindung:** Straßenbahn 40, 41, 42, U6, S45

Gerne stehen wir für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung!

Ausstattung gemäß Baubeschreibung (die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag). Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

## **Top 1 - Erdgeschoss**

Wohnfläche rd. 52 m<sup>2</sup> - 2 Zimmer

Raumaufteilung: Vorraum, Abstellraum, WC, Wohnküche, Zimmer, Badezimmer

[Mit unserer online 360-Grad-Besichtigung können Sie sich schon vorab ein Bild der Wohnung machen.](#)

Ein **Garagenplatz** in der hauseigenen Tiefgarage (straßenseitiger Zugang) kann um € 30.000,- erworben werden.

Grundbucheintragung: Bei einem Kaufpreis unter 500.000 € entfällt derzeit die Grundbucheintragungsgebühr. Bei einem höheren Kaufpreis von bis zu 2.000.000 € fällt nur für die Differenz über 500.000 € eine Eintragungsgebühr von 1,1 % an. Gerne informieren wir Sie über die weiteren Voraussetzungen, wie Sie von dieser vorübergehenden Gebührenbefreiung profitieren können.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://s-commerz-immobilienvermittlung.service.immo/registrieren/de) - <https://s-commerz-immobilienvermittlung.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap