

## Neubauwohnung mit Balkon: Moderner Wohnkomfort nahe dem Hirschstettener Badesee und der U2-Station



Wohnzimmer

**Objektnummer: 141/80270**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	265.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Fabian Doll**

Rustler Immobilienreuehand

T +43 676 834 34 703

H +43 676 834 34 703

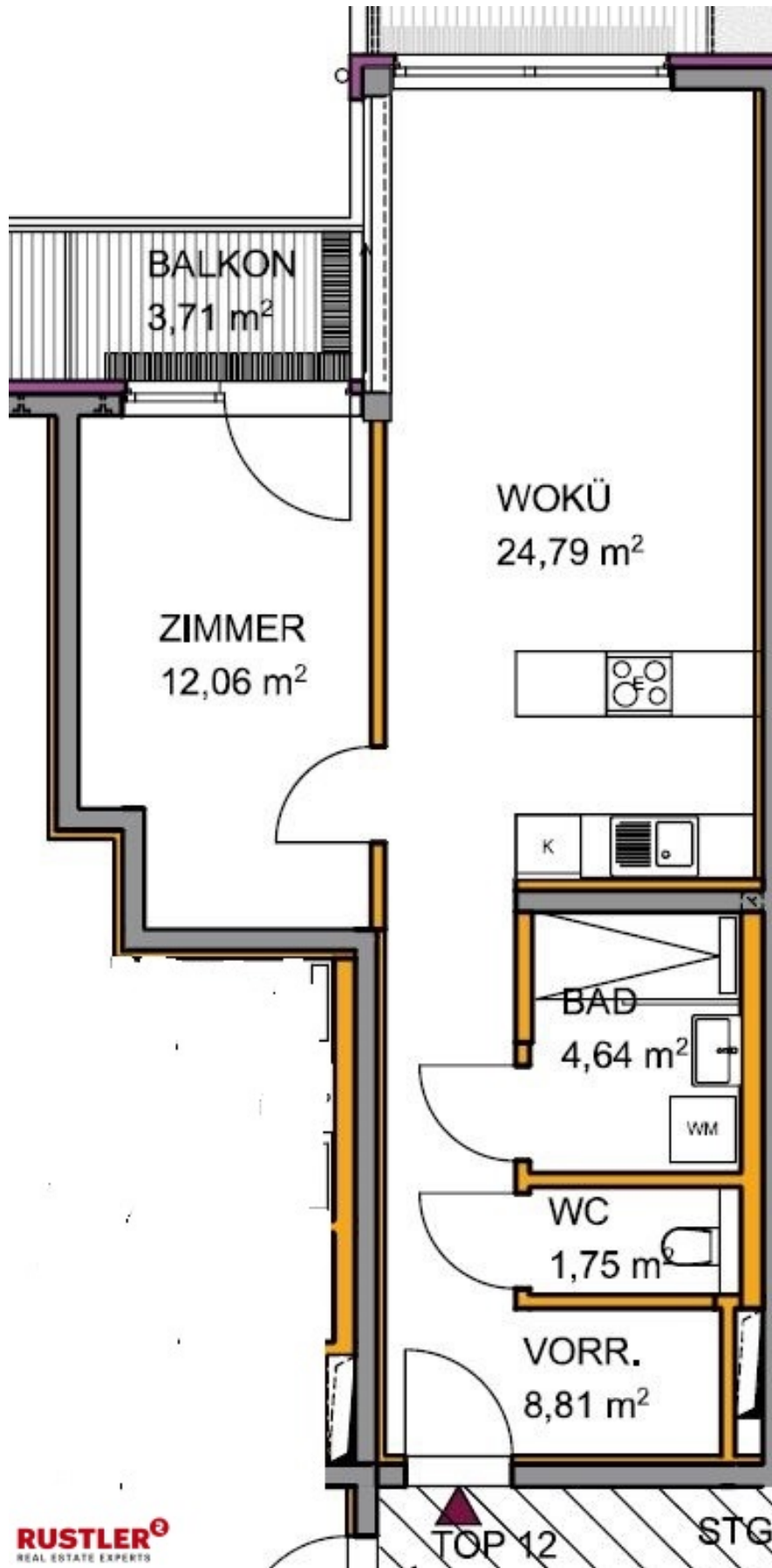
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf kommt in **erstklassiger Lage** unmittelbar am Hirschstettener Badensee und nur wenige Gehminuten von der U2-Station "Hausfeldstraße" entfernt, diese moderne Neubauwohnung mit einer Gesamtfläche von **etwa 52,05 m<sup>2</sup>** und einem ca. 3,7m<sup>2</sup> großem Balkon! Die Wohnung befindet sich im 2. Stock und ist wie folgt aufgeteilt: Vorraum Offene Wohnküche mit Zugang zum Balkon Schlafzimmer Badezimmer Separate Toilette Die Ausstattung umfasst: Eichen-Parkettboden, durchgehend verlegt Hochwertige Feinsteinzeugfliesen (60x30) Fußbodenheizung, separat in allen Räumen regulierbar Einbauküche inklusive Geräten Internorm-Fenster mit 3-facher Wärmeschutzverglasung und Sonnenschutz Badezimmer mit begehbare Dusche Terrasse mit WPC-Bodenbelag und schönen Glasgeländern Video-Gegensprechanlage Hauszentralheizung Ein Kellerabteil ist im Kaufpreis inbegriffen. **Lagebeschreibung:** Die U2-Station "Hausfeldstraße" sowie die Bushaltestellen 85A, 95A & 95B sind bequem zu Fuß erreichbar. In der Umgebung befinden sich der Gewerbepark Stadlau, Kindergärten, eine Apotheke, eine Schule und Arztpraxen. Supermärkte befinden sich direkt neben der Wohnanlage! Für weitere Fragen oder Besichtigungstermine stehen wir gerne zur Verfügung!