

**Moderne Neubauwohnung mit Balkon, Nähe zum  
Hirschstettener Badesee und U2-Station!**



IMG\_0433

**Objektnummer: 141/80268**

**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>	52,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</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





**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

TOP 7

## 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 **52,07 m<sup>2</sup>**! Die Wohnung befindet sich im 1. 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!