

## Exklusive Erstbezug-Wohnung mit Garten und Terrasse in grüner Ruhelage



**Objektnummer: 77351**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	53,89 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



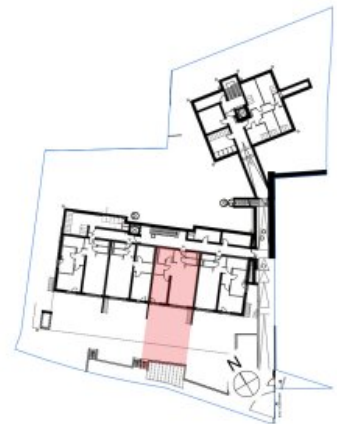
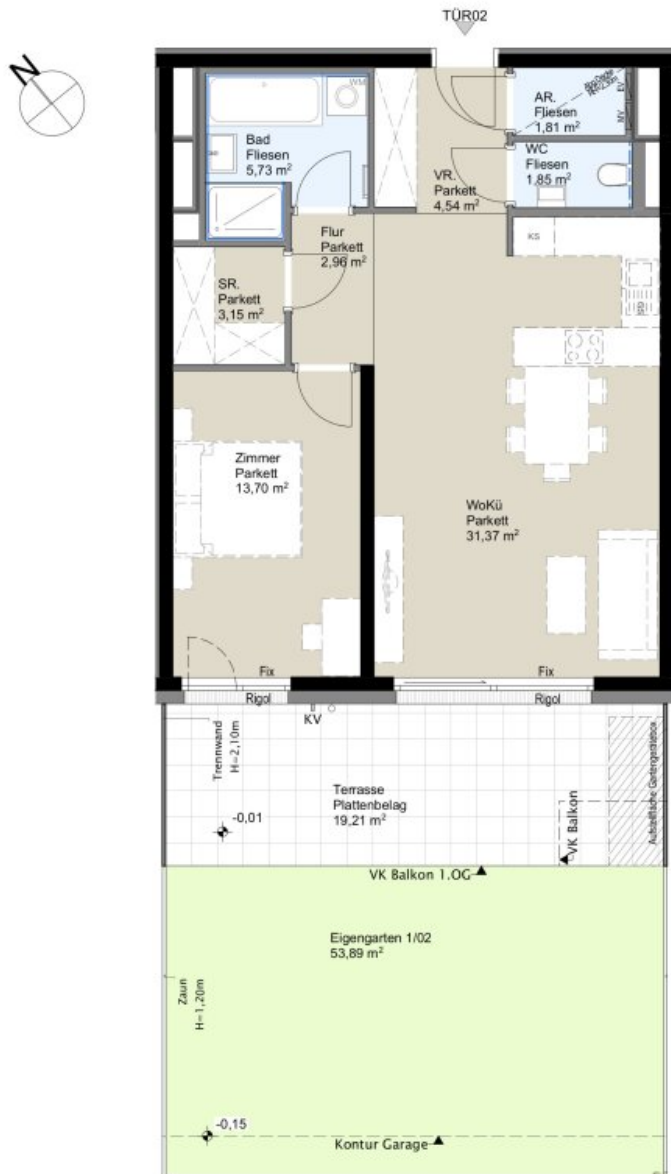
**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T +43-1-512 76 90-418







GESCHOSSPLAN

FLÄCHEN		LEGENDE		<b>WOHNHAUSANLAGE</b> <b>SEEMÜLLERGASSE 10, 1170 Wien</b> <b>TÜR 2</b> 2-Zimmer-Wohnung STIEGE:1      GESCHOSS: ERDGESCHOSS WOHNUNGSPLAN      Datum: 20.10.2022 Architektur      HAWLIK GERGINSKI Architekt Änderungen aus technischen oder rechtlichen Gründen vorbehalten Unverbindlicher Möblierungsvorschlag; Naturmaße nehmen Ausstattung lt. Bau- & Ausstattungsbeschreibung
<b>TÜR 2</b>	<b>Stiege 1</b>	D	Drehfenster	
Wohnräume	65,11 m <sup>2</sup>	DK	Drehklipp Fenster-/tür	abgehängte Decke Verfliesung Verfliesung H=1,20m Parkett Fliesen Betonplatten Garten Rigol
<b>SUMME</b>	<b>65,11 m<sup>2</sup></b>	FIX	Fixverglasung	
Terrasse	19,21 m <sup>2</sup>	G	Innentür mit Glasausschnitt	
Garten	53,89 m <sup>2</sup>	KA	Kellerabteil	
Kellerabteil	3,10 m <sup>2</sup>	RH	Raumhöhe	
		PH	Parapethöhe	
		GS	Geschirrspüler	
		WM	Waschmaschine	
		KV	Kemperventil / Wasserauslass	
		RR	Regenfallrohr	
		PS	Putzschacht	



# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrer Traumwohnung am Schafberg!

Diese moderne Wohnung im Erdgeschoss eines Neubaus bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen können. Ein perfekt geschnittener Grundriss, mit einer Gesamtfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> und 2 hellen Zimmern ist ideal für Singles und Paare mit hoher Affinität zu Grün und Ruhe.

Der erste Eindruck zählt und dieser ist bei dieser Wohnung definitiv beeindruckend. Der Erstbezug garantiert Ihnen eine unberührte und hochwertige Ausstattung, die sich durch Fliesen und Parkettboden auszeichnet. Der Höhepunkt ist der eigene Garten und die großzügige Terrasse, die Ihnen viel Platz für gemütliche Abende im Freien oder zum Sonnenbaden bieten. Hier können Sie die warmen Sommerabende genießen und sich nach Ihrem Arbeitstag erholen.

Das Badezimmer ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung. Es ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet, so dass Sie nach Ihrer Wahl entspannen können. Auch die hauseigene Tiefgarage ist ein Pluspunkt, ein Garagenstellplatz kann angekauft werden. Technisch und energetisch ist das Haus am neuesten Stand und dank der Solarenergie und der Luftwärmepumpe ist für eine kostengünstige und umweltfreundliche Heizung gesorgt.

### Lage:

Doch nicht nur die Ausstattung der Wohnung überzeugt, auch die Lage ist unschlagbar. Die Verkehrsanbindung ist optimal, mit Bus und Straßenbahn in unmittelbarer Nähe sind Sie in kürzester Zeit im Zentrum von Wien. Auch für die täglichen Besorgungen ist gesorgt, denn in der Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien. Auch für die Gesundheitsvorsorge ist gesorgt, in der Umgebung finden Sie Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus.

### Öffentliche Verkehrsmittel:

- Straßenbahnlinie 43
- Buslinien 42A, 445, N43

Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause am Fuße des Schafberges und genießen Sie den Komfort und die moderne Ausstattung dieser Wohnung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m

Kindergarten <500m

Universität <1.750m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.750m

Bank <1.750m

Post <500m

Polizei <1.750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

U-Bahn <1.750m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap