

## **Fit für die Zukunft mit Geothermie -Moderne 2 Zimmerwohnung + Balkon !**



**Objektnummer: 960/69242**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,66 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	325.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	74,90 €
<b>USt.:</b>	10,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Aschauer**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60



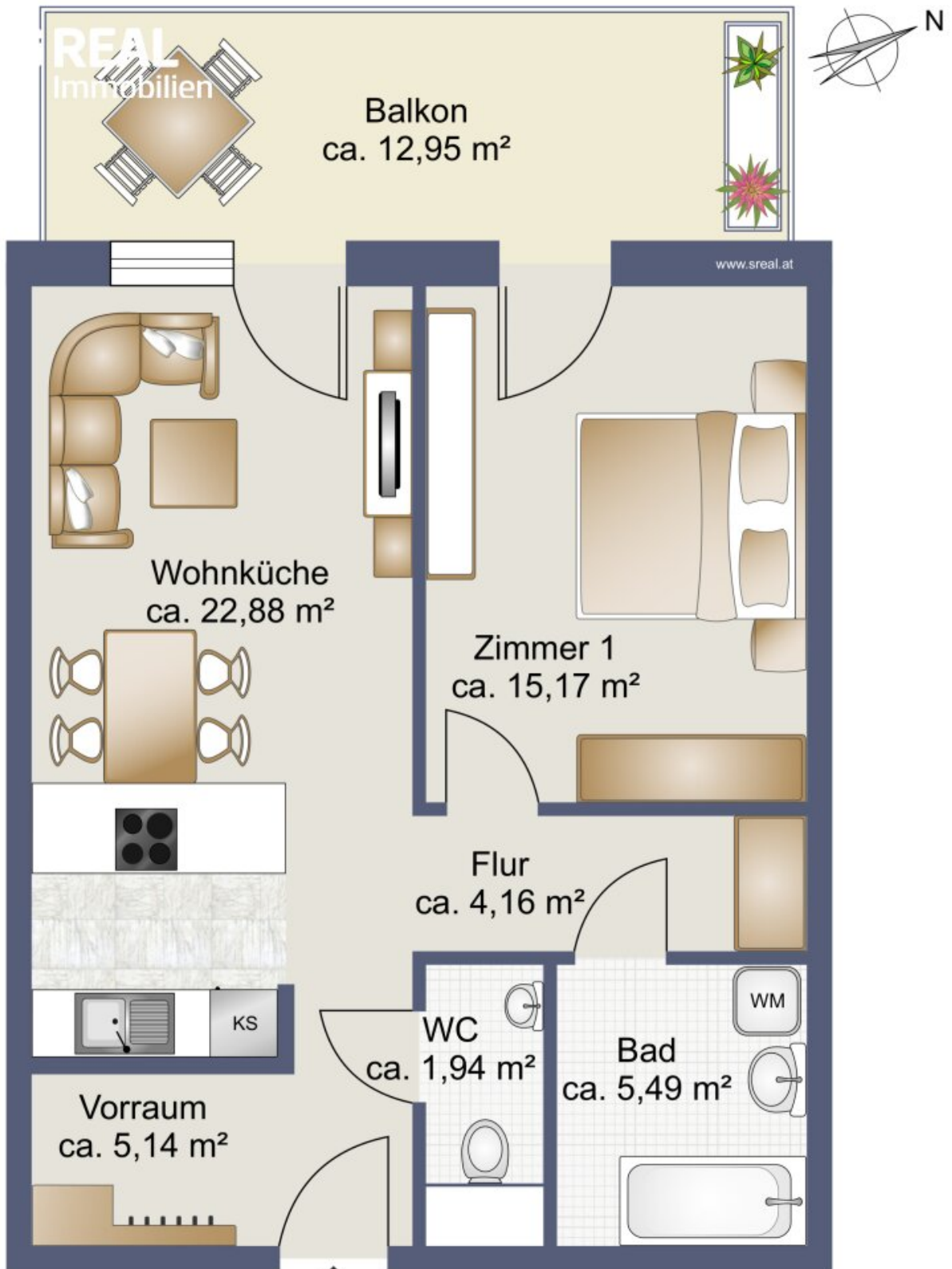












Skizze 2. Obergeschoss







# Objektbeschreibung

**Herzlich Willkommen** in Ihrem neuen Zuhause !

In einer ausgesprochen modernen, schön gepflegten Anlage (BJ 2020), Erstbezug 2022 steht eine perfekt für Pärchen oder Single in allen Belangen gemütliche Wohnung mit ca. **55 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 13m<sup>2</sup> Balkon** zum Verkauf.

Einige **Highlights** des Objekts sind:

**Energieklasse A! - Top gerüstet für die Zukunft - "bauXund" Prüfsiegel ->**

Dieses garantiert ein **ausgezeichnetes Raumklima** und eine hohe ökologische Qualität der zum Bau verwendeten Materialien. Unabhängig durchgeführte Raumlufmessungen nach Fertigstellung belegen die hohe Raumlufqualität.

Diese Anlage zeichnet sich besonders durch ein nachhaltiges Heiz- und Konditionierungssystem aus, welches die Eigentumswohnungen im Winter mit Wärmepumpenenergie aus **Geothermiequellen** beheizt und in den **Sommermonaten** mit der **natürlichen Kälte** (Free-Cooling), auf ein angenehmes Wohnklima konditioniert. Die Nutzung von Geothermie ist eine sehr umweltschonende Wärme- und Kältequelle und zählt zu den erneuerbaren Energien.

- **Fitnessraum mit Sauna**, behindertengerechter Dusche
- Kinderwagen und Fahrradabstellraum
- Magenta-Glasfaser-Leitung
- Gegensprechanlage mit Video

Die Fakten zu Wohnung:

- im **2ten Liftstock** der neuwertigen Anlage ohne Stufen bequem zu erreichen
- gesamt ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche, helles und angenehmes Raumklima
- Eingangsbereich mit ausreichend Stauraum und Kasten
- toller ca. 23 m<sup>2</sup> großer Wohnbereich mit offener, funktioneller Einbauküche - Ausgang auf den Balkon
- Schlafzimmer ca. 15 m<sup>2</sup> groß - Ausgang auf den Balkon
- Badezimmer mit Badewanne sowie separates, großes WC

Die Wohnung ist mit schönen Parkettböden ausgestattet, sodass beim Betreten sofort ein angenehmer Wohlfühleffekt beginnt. Die Übergabe kann nach Absprache ca. 3 Monate nach Kaufvertrag stattfinden.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3087601?accessKey=66b4>  
Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben. Wohnungseigentum in Vorbereitung.

### **Freizeit genießen ?**

2 Stationen mit der U1 und schon können Sie im **Donaupark** spazieren, auf der **alten Donau** Segeln ,Tretboot fahren oder die **Donauinsel** entlang radeln und die wundervolle Stimmung in einer der schönsten Gegenden Wiens genießen. Zahlreiche, tolle Restaurants und Bars in unmittelbarer Umgebung sowie mehrere **Badegelegenheiten** machen das Urlaubsfeeling perfekt.

### Lieber sportlich ?

Der 2 Hektar große Motorikpark in der nahegelegenen Süßenbrunnerstraße verfügt über mehr als 100 völlig neuartige und teils speziell konzipierte Geräte, die sich in 23 unterschiedliche Gerätestationen mit verschiedenen Übungselementen aufgliedern. Dazu gibt es einen 600 Meter langen Lauf-Parkours und einen Wasserspielplatz für die Kleinen. Vom Balance-Akt über frei schwingende Hindernisse, eine 10 Meter lange Stehseilschaukel, einer Orientierungskletterwand und einer Balancier-Werkstatt bis hin zu den Wind- und Kitesurf-Simulatoren hat der Motorikpark alles zu bieten, das die Herzen von Bewegungsfreudigen höher schlagen lässt.

### Shopping, Unterhaltung ?

Das nahe gelegene Donauzentrum mit über 200 Shops, Gastronomievielfalt und Kino lässt kaum einen Wunsch offen.

Sollten Sie an dieser attraktiven Wohnung Interesse haben, bitte ich um Kontaktaufnahme über das Kontaktformular um Ihnen die **relevanten** Unterlagen automatisiert zukommen zu lassen. Bei Interesse können Sie dann unkompliziert einen Besichtigungswunsch deponieren.

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hin.

Die **Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung** ist gebunden an RA Dr. Pacher und Partner in 1030 Wien. Die Kosten hierfür betragen 1 % des Kaufpreises + 20 % USt + Barauslagen.

**Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.**



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap