

**Anleger 2-Zimmer-Wohnung, schöne Aussicht in
begehrter Lage & Tiefgaragenplatz incl.**



Objektnummer: 265

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,16 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,87 m ²
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	85,74 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

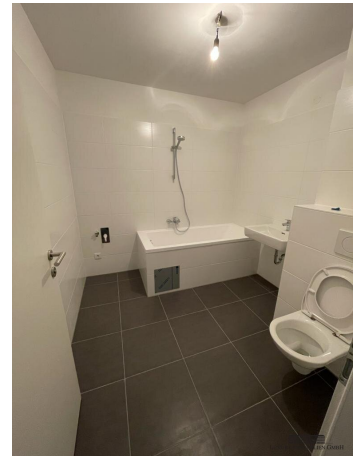


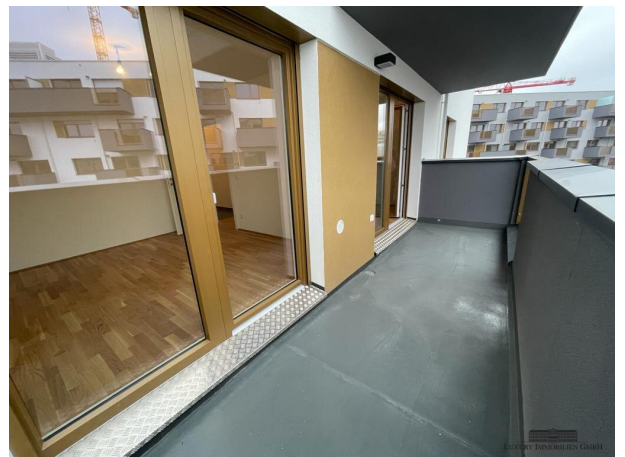
Evgeny Pilnikov

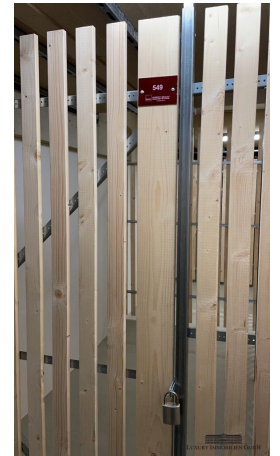
Luxury Immobilien GmbH
Krugerstrasse 3 / 11
1010 Wien

T +43 664 338 49 07















L LUXURY IMMOBILIEN

WIR VERKAUFEN IHRE IMMOBILIE IN WIEN!

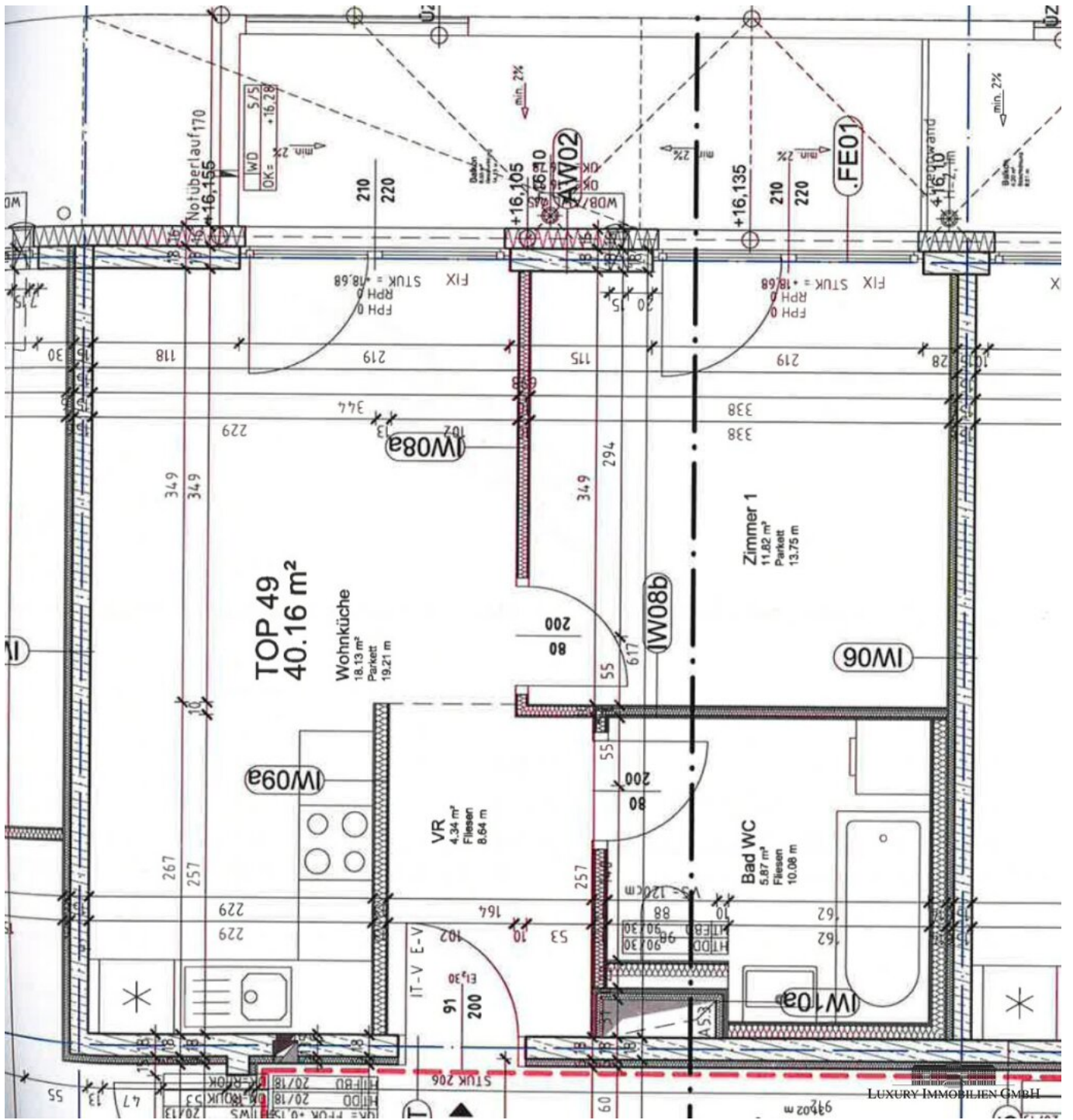
FOLGEN SIE UNS AUF

Kruggerstrasse 3/11
1010 Vienna
+43 660 859 10 85

- MARKTANALYSE
- HD-FOTOS/VIDEOS, 3D-TOUR
- DAS GRÖSSTE NETZWERK AN PORTALEN
- EIN VOLLSTÄNDIG KUNDENORIENTIERTER ANSATZ
- HIGHTECH-CRM-SYSTEM
- BEWERBUNG IHRER IMMOBILIE AUF MEHREREN SPRACHEN

WIR LIEFERN EIN RENTABLES GESCHÄFT UND SCHNELLE ERGEBNISSE!

luxury-vienna.com



Objektbeschreibung

Die ca. 40 qm große 2-Zimmer Wohnung im 5. Liftstock und verfügt über eine traumhafte Aussicht vom eigenen ca. 6,5qm großen Balkon.

Der Wohnbau befindet sich in einer netter Lage auf der Stadlauer Straße, nur unweit vom Genochplatz, dem Aupark und der Erzherzog-Karl-Straße.

Auf Grund der Anordnung der Wohnung ist ein ruhiges und trotzdem helles Wohnambiente garantiert. Das Einkaufen ist leicht gemacht, im Haus befindet sich ein Supermarkt und um die Ecke ein Bäcker.

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung durch die Vermietung nicht bzw. nur schwer besichtigt werden kann und

vom Entgegenkommen des Mieters abhängt!

Highlights der Wohnung:

- Parkettboden
- moderne Fliesen
- hochwertige Sanitärausstattung
- Fußbodenheizung
- Kunststofffenster mit Außenrollläden
- moderne, voll ausgestattete Küche

Die Aufteilung der Wohnung Top 49:

- großzügiger Vorraum
- Wohnküche
- Badezimmer mit Badewanne, WC, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Schlafzimmer
- Balkon

- Garage
- Kellerabteil
- Personenaufzug

Infrastruktur:

Die Nahversorgung, sowie die medizinische Versorgung sind abgesichert. Im Haus befindet sich ein Supermarkt und um die Ecke ein Bäcker. Außerdem gibt es nur eine Gehminute entfernt das MED 22, welches Ihnen jegliche ärztliche Versorgung garantiert.

Die öffentliche Verkehrsanbindung zeichnet sich wie folgt aus:

- Buslinien 26A, 86A, 87A, 94A, 95A, 96A
- Straßenbahnlinie 25
- S-Bahnlinie S80

Bei dem angeführten Mietpreis handelt es sich um eine Kaltmiete, somit sind sämtliche Energiekosten wie Warmwasser-, Heiz- und Stromkosten nicht inkludiert.

Energieausweis:

Der Heizwärmebedarf 22,20 kWh/m²a entspricht der Klasse A

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap