

## Smarte Starterwohnung mit traumhafter Terrasse!



**Objektnummer: 960/69375**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 31,42 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	88,17 €
<b>USt.:</b>	13,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Aschauer**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60







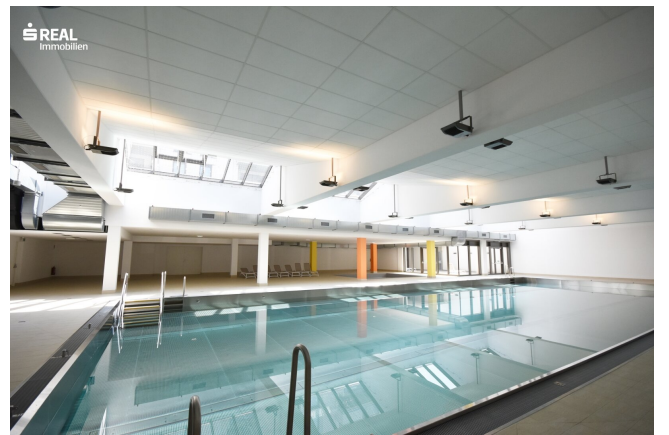




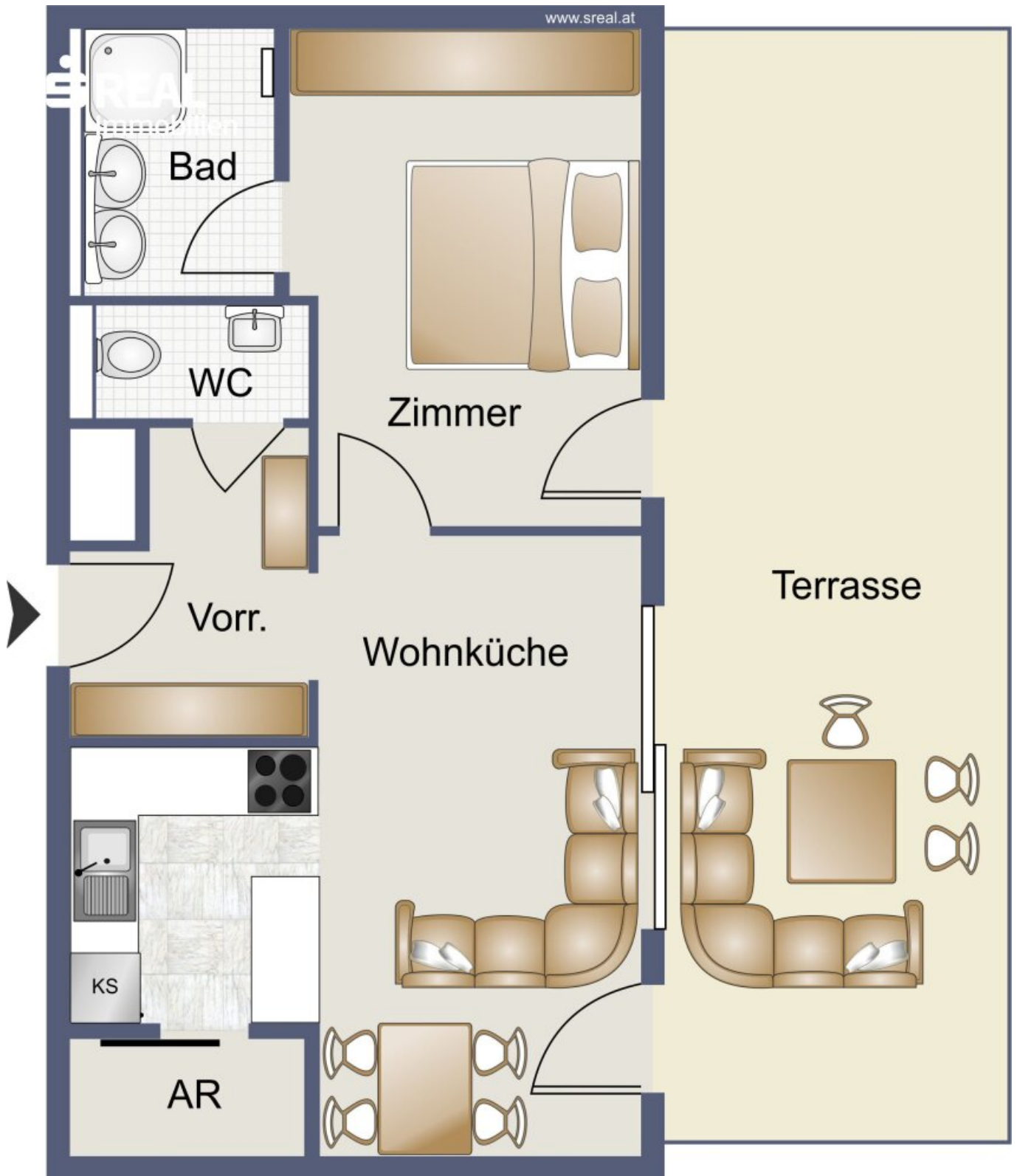






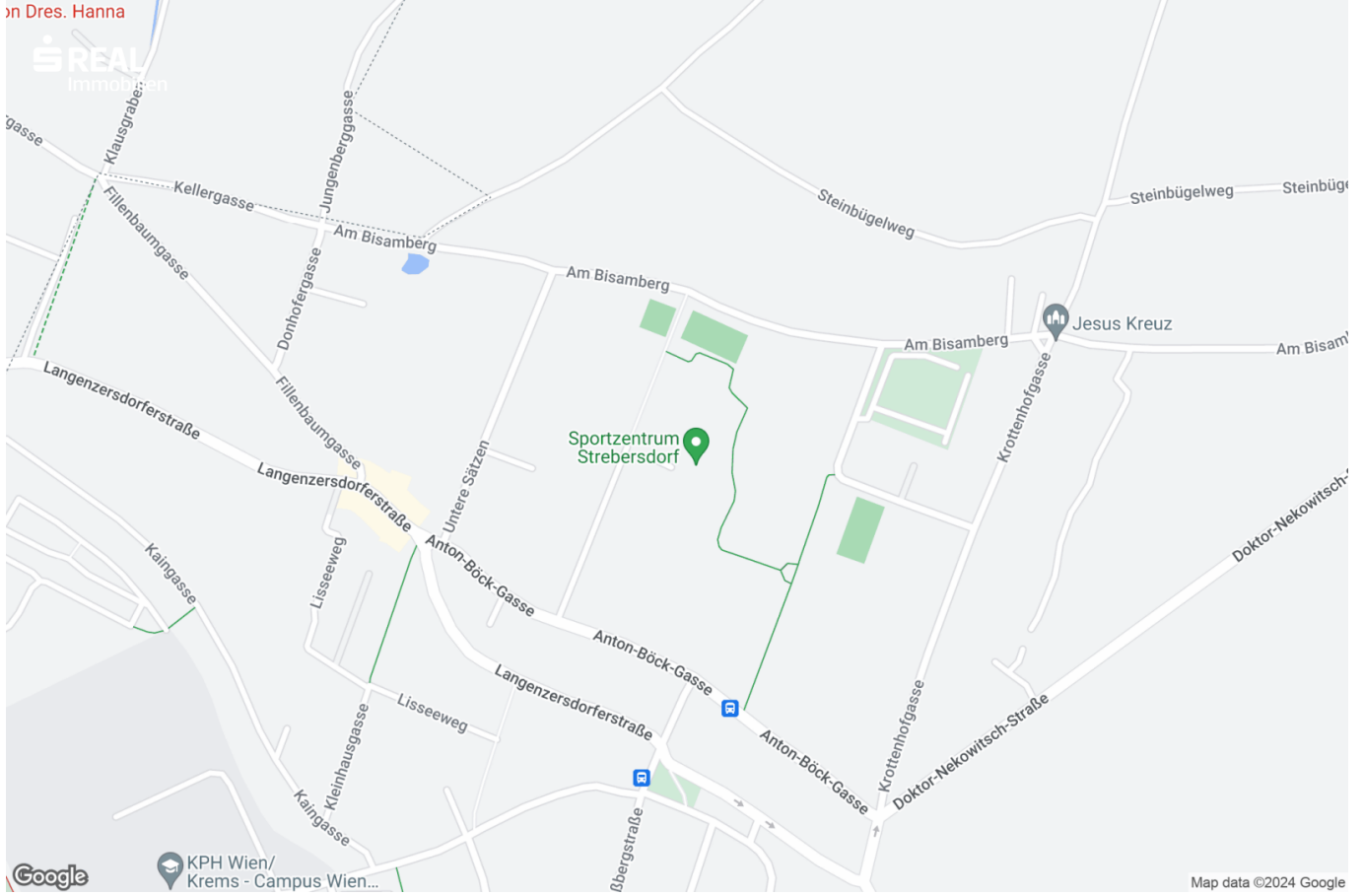






Skizze Wohnung

on Dres. Hanna



Map data ©2024 Google



# Objektbeschreibung

## Smart Living?

Das bedeutet durchdachte Raumaufteilung, beste Infrastruktur, großzügige Freifläche und zentrale Lage für Erholungsmomente.

**Smarter kann dieses Angebot kaum sein.**

**Besondere Highlights in der Wohnanlage DE LA SALLE sind ein eigenes Schwimmbad mit Saunabereich, ein großzügiger Gemeinschaftsraum mit toller Küche für Ihre Partys, ein moderner Weinkeller mit eigenem Abteil für die Wohnungseigentümer und vieles mehr!**

## Urbanität und Lebensqualität:

**Perfekt gepflegt** präsentiert sich diese tolle Gelegenheit ohne weitere Investition diese **Traumwohnung** sofort zu beziehen.

Beste Raumaufteilung in ruhig gelegener Umgebung mit besten Energiewerten versprechen eine einzigartige Wohnatmosphäre.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3090705?accessKey=6639>

- **Großzügiges** offenes Wohnzimmer mit **moderner** Küche und Ausgang auf die Terrasse mit Blick auf die Weinberge
- **Helles Schlafzimmer** - zweiter Ausgang auf die Terrasse
- Badezimmer mit Dusche und Doppelwaschbecken
- praktischer Abstellraum hinter einer Schiebetür in der Küche - Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- moderner Eingangsbereich
- Kellerabteil

## Moderne Ausstattung Highlights:

- **Fußbodenheizung** (Fernwärme)
- **Klimaanlage**
- **Luxuriöse Marquise** für die Beschattung der ca. 28 m<sup>2</sup> großen Traumterrasse (Ablöse wird besprochen)
- **Video-Gegensprechanlage**
- 3-fach verglaste Fenster mit **elektrischen Außenrollläden und Insektengitter**

- Einbruchshemmende Wohnungseingangstüre
- Echtholzparkett und zeitlose Design Fliesen
- Sprossenheizkörper im Badezimmer
- Niedrigenergiebauweise
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- hochwertige Markengeräte **Bosch/Miele/AEG**

**Die jetzigen Eigentümer haben die Wohnung in perfektem Zustand gehalten und gepflegt.**

Zusätzlich zu der teilmöblierten Wohnung wird **optional** ein Parkplatz in der hauseigenen Tiefgarage mit verkauft. Der Preis für den KFZ Stellplatz beträgt **22.000 Euro**.

Sportbegeisterte werden sich nicht nur an den weitverzweigten Fahrradwegen und traumhaften Laufstrecken erfreuen, sondern auch am benachbarten Tennisplatz. Selbst der Golfclub Tuttendörfel liegt gerade einmal 10 Minuten entfernt.

Der nächste Supermarkt und das center.21 sind nur wenige Minuten entfernt. Dort gibt es eine große Auswahl an Geschäften, diverse Ärzte, eine Apotheke und einen Bäcker. Zustellboxen garantieren eine reibungslose Postannahme.

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

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.

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
 Apotheke <1.000m  
 Klinik <4.000m  
 Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <1.000m



Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <5.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap