

**WUNSCHERFÜLLER - Enorme Preisreduktion - Frisch am Markt - Schicke Garten-Wohnung mit besonderem Ambiente, Neubau 2021**



1

**Objektnummer: 3610\_7414**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	35,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,69
<b>Kaufpreis:</b>	199.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Sabine Nanni

Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

H +43 664 889 285 85

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Die ausgesprochen charmante und lichtdurchflutete Wohnung verfügt über einen Garten und befindet sich in einem 2021 errichteten Neubau-Wohnhaus. Die Liegenschaft ist erst seit ein paar Tagen am Markt. Der Verkäufer hat sich jedoch für eine Preisreduktion entschieden um rasch zu verkaufen. **EUR 199.900,-- statt EUR 250.000,-- zzgl. allfälliger MwSt.** Erstbezug, Neubau: Die Wohnung wurde kurz bewohnt jedoch für den Verkauf erneut zum Erstbezug saniert um höchsten Ansprüchen gerecht zu werden. **Highlights auf einen Blick:** \* Einzigartiger, edler und effizienter Grundriss \* Terrasse und Garten in der Stadt (ca. 30 m<sup>2</sup> davon 13,22 m<sup>2</sup> Terrasse) \* Ausgesprochen hell und sonnig \* Wie NEU: Fertigstellung 2021 \* Erker \* Große Fensterflächen \* Optimale öffentliche Anbindung \* Attraktives Entree \* Großzügiger Garagenplatz: EUR 23.000,-- **Ausstattung:** \* Parkettboden Eiche \* Fussbodenheizung \* Fenster mit 3-fach Verglasung \* Sonnenschutz: Rolläden, manuell, innenliegend \* Ausreichend Steckdosen und Lichtanschlüsse \* Attraktive Badezimmersausstattung \* Handtuchtrockner \* Qualitativ hochwertiges Feinsteinzeug 30x60 \* Kellerabteil \* Sicherheitstür, WK3 Fahrradabstellraum, Kinderwagenraum, Kleinkinderspielplatz, Müllraum **Kaufpreis Anleger: EUR 199.900,-- zzgl. allfälliger MwSt.** Kaufpreis Eigennutzer: EUR 230.000,-- **ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG** Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz aus: \* Straßenbahnhaltestelle „Linzer Straße/Reinlgasse“: Linie 52, welche den Westbahnhof mit Baumgarten verbindet und entlang der Linzer Straße fährt. \* Am Westbahnhof: Anschluss an die U-Bahn-Linien U3 und U6 für eine schnelle Weiterreise in andere Stadtteile. \* U-Bahn: Die U4-Station Braunschweigasse ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar. **Busverbindungen:** \* Zahlreiche Buslinien bedienen die Umgebung, darunter: 10A, 51A, 53A, 57A, 58A \* Nachtlinie N60 **Nahversorgung** \* Geschäfte des täglichen Bedarfs und mehr, wie Hofer, Billa, Action, Drogerien und Apotheken, sind in Gehweite erreichbar. **Freizeitmöglichkeiten** \* Verschiedene Cafés und ein Fitnessstudio befinden sich in Gehweite. \* Der Schlosspark Schönbrunn ist in ca. 15 Gehminuten erreichbar. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 34.9 kWh/(m<sup>2</sup>a)

arf:

Klasse Heizwär B

mebedarf:

Faktor Gesamt 0.69

energieeffizienz

: