

## Moderne 2-Zimmer Wohnung mit großzügiger Terrasse



**Objektnummer: 3104**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,06 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 24,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	146,55 €
<b>USt.:</b>	14,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aleksandar Mihajlovic**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

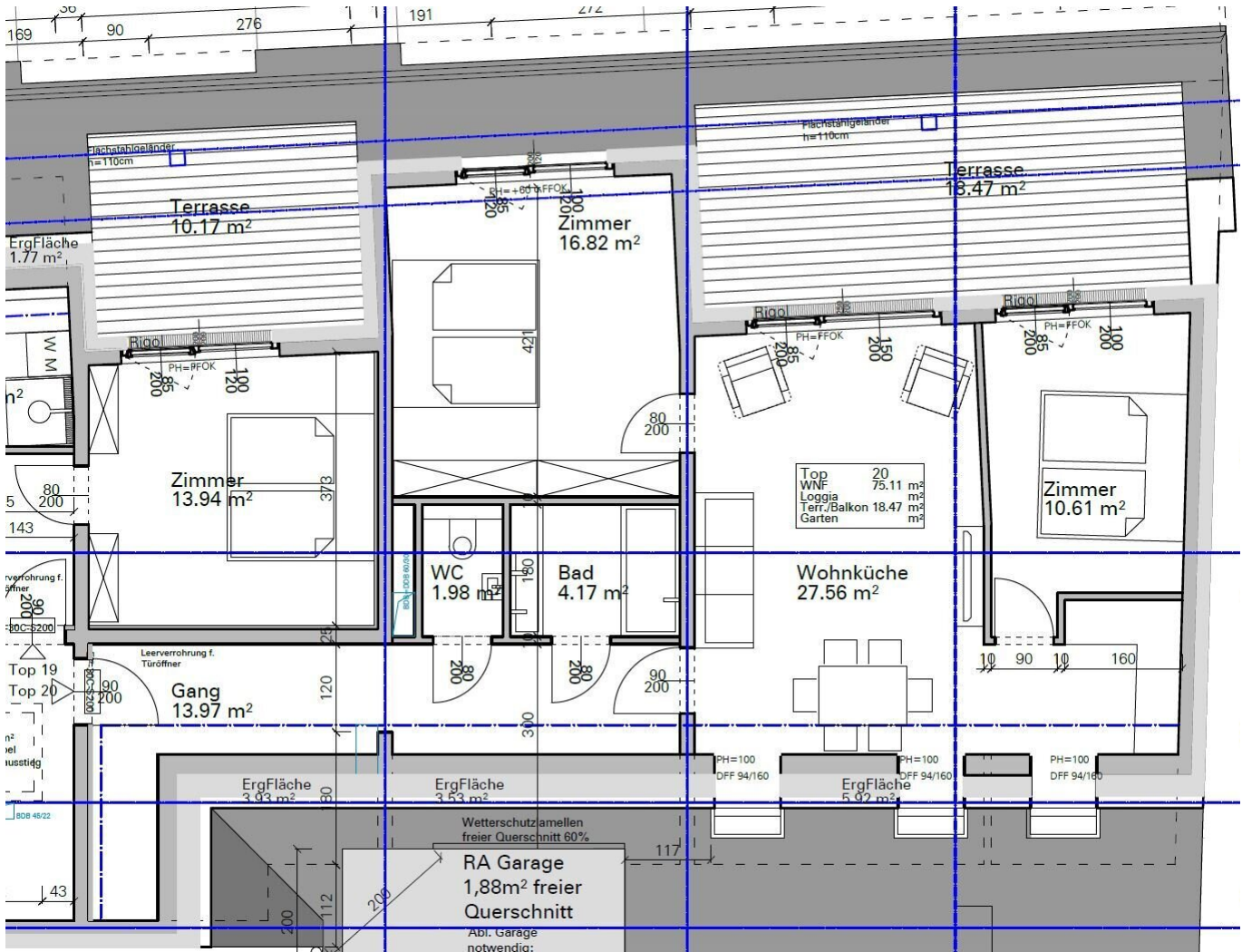












Wetterschutzlamellen  
freier Querschnitt 60%

RA Garage  
1,88m<sup>2</sup> freier  
Querschnitt

Abl. Garage  
notwendig:

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt ein exklusives Wohnungspaket bestehend aus fünf modernen, lichtdurchfluteten Wohnungen im 11. Wiener Gemeindebezirk.

Bei der Immobilie handelt es sich um einen 2022 fertiggestellten Neubau mit insgesamt 20 Wohneinheiten. Die fünf zu verkaufenden Wohnungen liegen im 1. OG sowie im DG des Hauses und verfügen alle über Freiflächen in Form von Loggia, Balkon oder Terrasse.

mit einer Fläche von ca. 75 m<sup>2</sup> liegt im Dachgeschoss eines 2022 fertiggestellten Neubaus und ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den hellen Vorraum, welcher ausreichend Platz für eine Garderobe und viele Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Gegenüber der Eingangstüre gelangen Sie in die geräumige Wohnküche mit Zugang zur Terrasse. Der helle Wohnraum mit einer Fläche von ca. 38 m<sup>2</sup> wird beidseitig mit natürlichem Licht durchflutet. Hier haben Sie ausreichend Platz für eine Couchlandschaft, einen Esstisch sowie weitere Möbel. Eine moderne Einbauküche ist bereits im Kaufpreis inkludiert. Die überaus großzügige Fläche des Raumes bietet zudem, wie auf dem beigefügten Plan bereits ersichtlich, die Möglichkeit den Raum zu trennen um ein weiteres Zimmer zu schaffen. Auf der über 18 m<sup>2</sup> großen Terrasse können Sie Ihren Vorstellungen und Wünschen bei der Gestaltung Ihrer Wohlfühloase freien Lauf lassen.

Durch den Wohnbereich gelangen Sie in das Schlafzimmer, welches auf ca. 17 m<sup>2</sup> Fläche Platz für entsprechendes Mobiliar sowie einen Arbeitsbereich bietet. Fenster füllen den Raum mit viel Licht um sowohl eine produktive Arbeitsatmosphäre als auch einen Wohlfühlort zu schaffen. Das im Eingangsbereich gelegene Badezimmer ist mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss sowie bereits mit diversen Badmöbeln ausgestattet.

Die Haupträume der Wohnung sind mit hochwertigem Fischgrätparkett ausgekleidet, in den Nassräumen sind moderne Fliesen verlegt. Das Haus verfügt über eine Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage sowie elektrisch bedienbare Außenrollos. Der Wohnung ist ein Kellerabteil mit ca. 2 m<sup>2</sup> zugeordnet. Es besteht zudem die Möglichkeit einen KFZ-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage für € 29.000,00 zu erwerben.

Die Lage der Immobilie kann als Gut bewertet werden. Innerhalb von wenigen Gehminuten erreichen Sie die nahegelegene S-Bahn-Station Kaiserebersdorf, über welche Sie mit der S7 in nur ca. 10 Minuten im Stadtzentrum sind. Zudem sind Sie mittels der Straßenbahnlinien 11 und 71 sowie der Buslinien 71A und 71B an den öffentlichen Verkehr angebunden. In direkter Umgebung befinden sich mehrere Geschäfte für den täglichen Bedarf.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap