# Erstbezug! Moderne 2-Zimmer Wohnung mit zwei Terrassen




**Objektnummer: 3103**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1110 Wien |
| **Baujahr:** | 2020 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 52,60 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Keller:** | 1,63 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 24,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,76 |
| **Kaufpreis:** | 330.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 98,29 € |
| **USt.:** | 9,83 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aleksandar Mihajlovic**

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


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

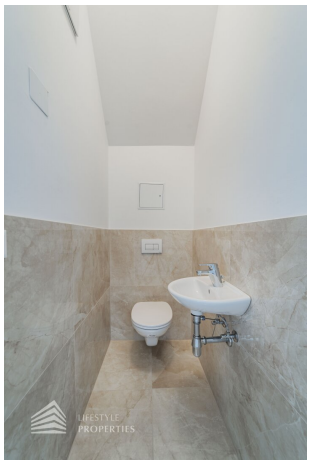

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

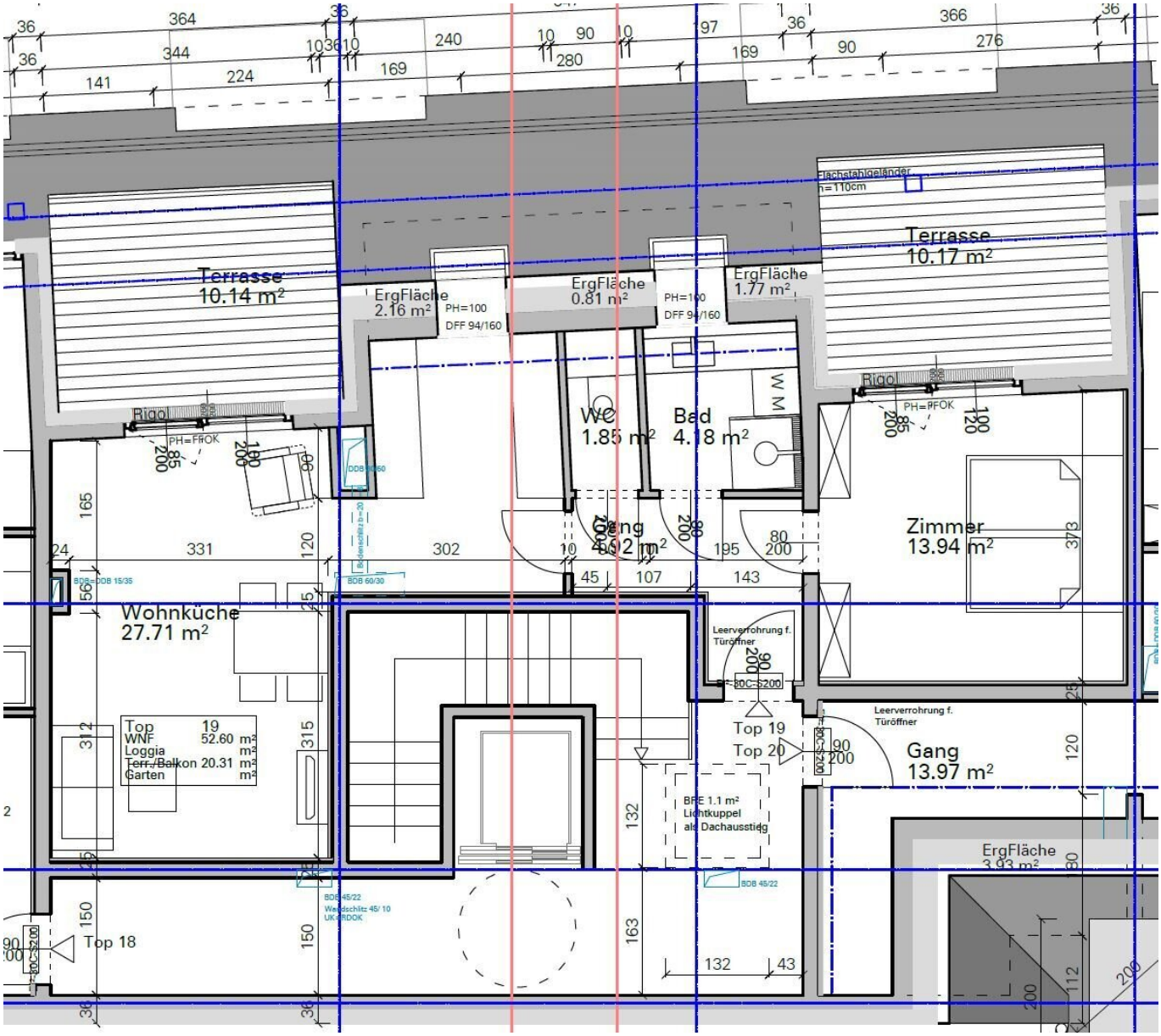

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


Terrasse
10.14 m²
ErgFläche
2.16 m²
PH=100
DFF 94/160
ErgFläche
0.81 m²
PH=100
DFF 94/160
ErgFläche
1.77 m²
Terrasse
10.17 m²
Flachstahlgeländer
h=110cm
Rigol
PH=FFOK
WC
1.85 m²
Bad
4.18 m²
Gang
4.12 m²
Zimmer
13.94 m²
Wohnküche
27.71 m²
Top 19
WNF 52.60 m²
Loggia m²
Terr./Balkon 20.31 m²
Garten m²
Top 18
Top 19
Top 20
Leerverrohrung f. Türöffner
BFE 1.1 m²
Lichtkuppel
als Dachausstieg
Gang
13.97 m²
ErgFläche
3.93 m²
BDB 45/22
BDB 60/30

# 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 eine moderne 2-Zimmer Wohnung mit zwei Terrassen im 11. Wiener Gemeindebezirk.

Die Immobilie mit einer Fläche von ca. 53 m² liegt im Dachgeschoss eines 2022 fertiggestellten Neubaus und ist bequen über einen Personenaufzug erreichbar. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den charmanten Vorraum, welcher alle Räume der Wohnung perfekt miteinander verbindet. Rechterhand kommen Sie in das mit natürlichen Licht geflutete Schlafzimmer mit eigener Terrasse. Gegenüber gelangen Sie in die ca. 28 m² große Wohnküche, welche aufgrund ihres großflächigen Aufbaus ausreichend Platz für einen separaten Ess- und Wohnbereich bietet. Der Wohnraum hat zudem Zugang zu einer zweiten Terrasse. Mit großzügigen Flächen von je ca. 10 m² werden Ihnen bei der Gestaltung keine Grenzen gesetzt. Ein weiteres Highlight bietet das helle Badezimmer, wo eine Badewanne und der durch ein Dachfenster gegebene Blick in den Himmel für Wohlfühlmomente sorgen. Neben dem Bad liegt das separate WC.

Die Haupträume der Wohnung sind mit hochwertigem Fischgrätparkett ausgekleidet, welcher eine wohlfühlende Wohnatmosphäre schafft. 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. 1,60 m² zugeordnet. Es besteht außerdem die Möglichkeit einen KFZ-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage zu € 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

international - Tel: +43 660 652 5500

e-mail: 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