# Erstbezug! Moderne 2-Zimmer Wohnung mit Terrasse, Nähe Hyblerpark

**Objektnummer: 3308**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1110 Wien |
| **Baujahr:** | 2022 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 50,32 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 41,81 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,81 |
| **Kaufpreis:** | 334.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Aleksandar Mihajlovic**

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

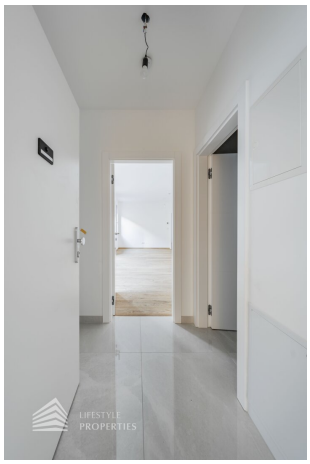
T +43 1 512 14 84

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

1. Stock
LIFESTYLE
PROPERTIES

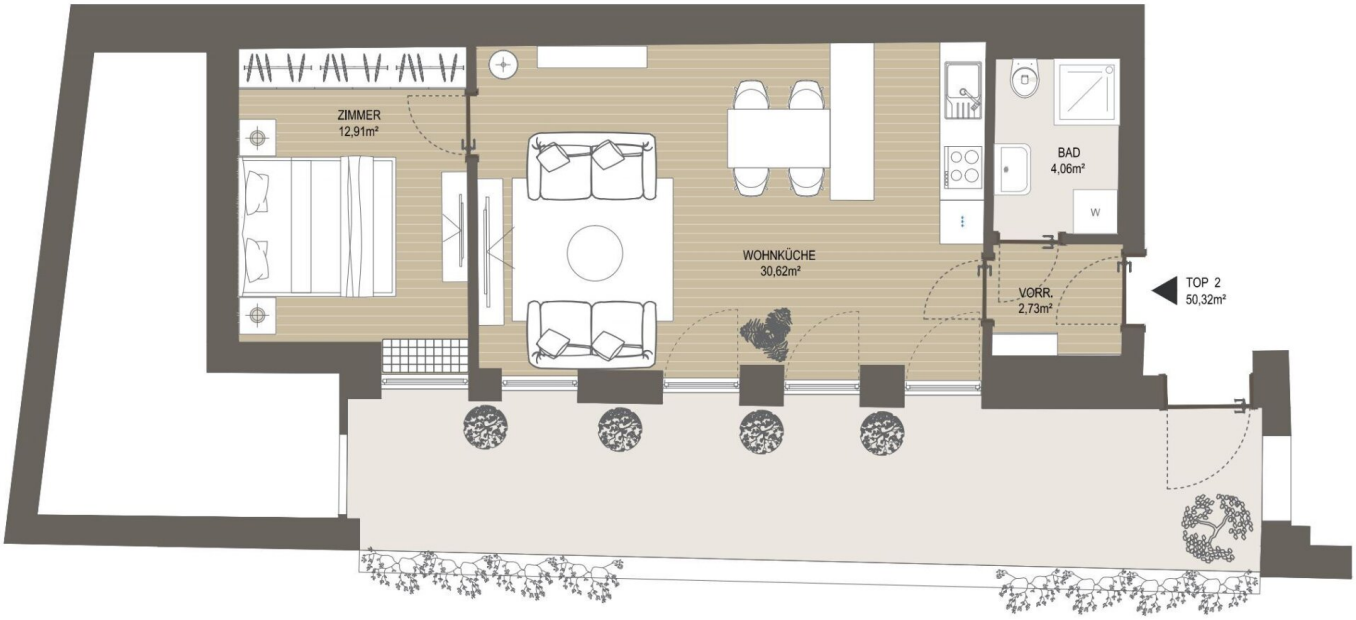
LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES


ZIMMER
12,91m²
WOHNKÜCHE
30,62m²
BAD
4,06m²
W
VORR.
2,73m²
TOP 2
50,32m²

# 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 traumhafte 2-Zimmer Wohnung mit Terrasse im 11. Wiener Gemeindebezirk.

Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 2022 fertiggestellten Neubaus und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 50 m². Sie teilt sich auf in einen Vorraum, eine Wohnküche, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine ca. 5 m² große Terrasse. Dieses Objekt glänzt vor allem durch eine hochwertige Ausstattung und Einrichtung. Die Haupträume der Wohnung wurden mit einem eleganten Parkettboden ausgekleidet, in den Nassräumen sowie im Vorraum wurden schöne, moderne Fliesen verlegt. Es handelt sich um einen Erstbezug.

Sie betreten die Wohnung und befinden sich im Vorraum, welcher Platz für eine kleine Garderobe bietet. Wenn Sie geradeaus gehen, erreichen Sie die ca. 31 m² große Wohnküche. Hier finden Sie ausreichend Platz für eine große Couchlandschaft sowie einen schönen Esstisch vor. Die moderne Einbauküche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und verfügt außerdem über genügend Stauraum für diverse Küchenutensilien. Die große Fensterfront versorgt den Raum mit viel Tageslicht. Von hier aus gelangen Sie auf die gemütliche Terrasse sowie weiter in das Schlafzimmer. Dieses erstreckt sich über eine Fläche von ca. 13 m² und offenbart somit ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Zurück im Vorraum gelangen Sie rechterhand in das moderne Badezimmer. Dieses verfügt über eine Dusche, eine Toilette sowie einen Waschmaschinenanschluss. Beheizt wird die Immobilie mittels Gaszentralheizung.

Zur hochwertigen Ausstattung der Immobilie zählt eine Smart Home-Gegensprechanlage. Die Fenster bestehen aus einer Holz/Alu-Kombination und verfügen über eine Dreifachverglasung sowie elektrische Jalousien. Das Haus ist zudem mit einer Videoüberwachung sowie Solarpaneelen für das Warmwasser ausgestattet.

Die Infrastruktur und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind als sehr gut zu bewerten. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie zahlreiche Bars und Restaurants befinden sich in der

Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die U-Bahn-Linie U3, die Straßenbahnlinie 71, die Buslinien 76A und 76 B sowie die S-Bahn-Linie S80 gewährleistet. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap