

**Investment: 2022 fertiggestellte 2-Zimmer Wohnung mit
großzügiger Freifläche und Blick ins Grüne!**



Objektnummer: 752

Eine Immobilie von Immorohr Immobilien Ges.m.b.H

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,74 m ²
Gesamtfläche:	55,96 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,28 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	126,19 €
USt.:	12,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Stanislaus Rohr

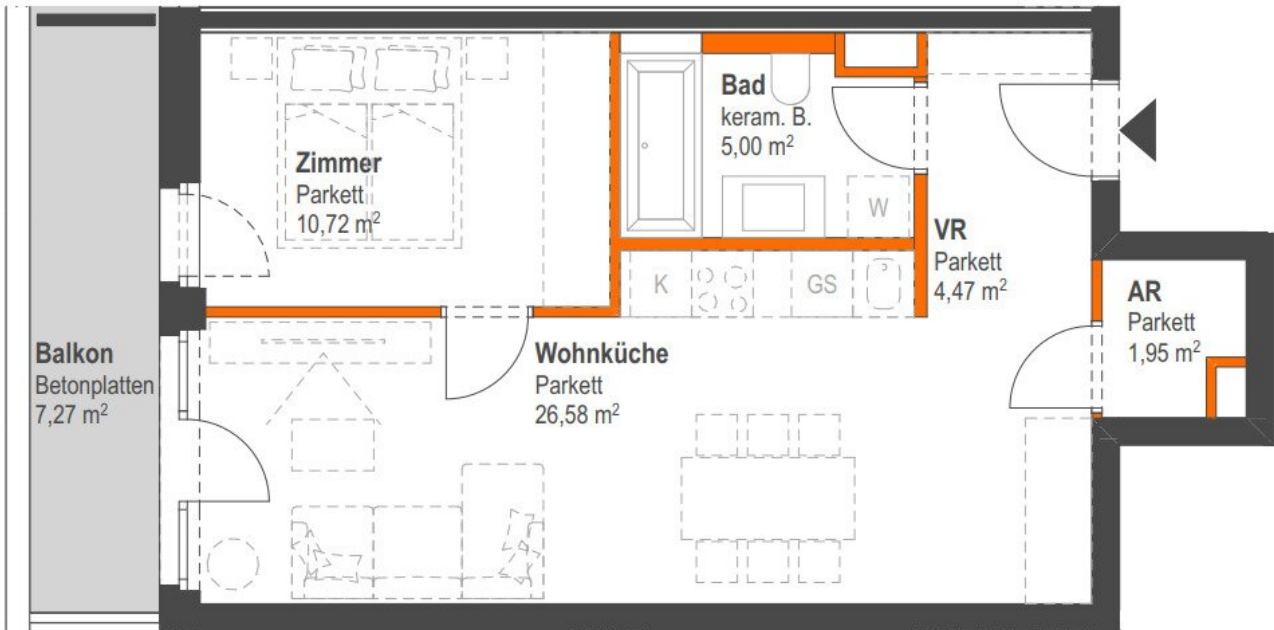
IMMOROHR Immobilien GmbH
Karl Liebleitner-Gasse 7/1
2340 Mödling

T +43 699 18 85 36 63
H +43 699 18 85 36 63

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







Objektbeschreibung

Ein Ort zum Wohlfühlen! Umgeben von einem wundervollen rund 1,5 Hektar großen Parkgelände und nur wenige Gehminuten vom Ludwig-Zatzka-Park sowie dem Ordelpark entfernt verbirgt sich diese 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon. Der Erstbezug liegt im 2. Stock eines im August 2022 fertiggestellten Gebäudes, welches unter anderem über einen Kinderspielplatz, einen Kinderaufenthaltsraum und einen Fahrradabstellraum verfügt.

Die wundervolle Ausstattung! Hochwertiger Eichenholzparkettboden, Fußbodenheizung, Glasfaseranschluss, moderne Außenjalousien und natürlich der rund 7m² große Balkon mit Blick ins Grüne sind nur einige der zahlreichen Beispiele, die diese Wohnung so besonders machen. Auch die vollausgestattete Küche und das wundervolle Badezimmer wissen zu überzeugen und machen diese Wohnung zu etwas ganz Besonderem.

Ihr energieeffizientes Investment! Die Wohnung ist an das Fernwärmenetz der Stadt Wien angeschlossen und verfügt zusätzlich über mehrfachverglaste Fenster, damit die Wärme auch in der Wohnung bleibt. Zudem handelt es sich bei der Fassade des Gebäudes um eine sogenannte Vollwärmefassade, welche die Energieeffizienz nochmals wesentlich verbessert. Besonders in unsicheren Zeiten ist es wichtig, sich auf essentielle Dinge verlassen zu können, so zum Beispiel auf eine stabile Energiezufuhr durch die Stadt.

Die Wohnung ist bis zum 31.12.2027 befristet vermietet zu einem Netto Hauptmietzins von 7.860,00 € p.a.

Die Umsatzsteuer - An dieser Stelle muss angemerkt werden, dass auf den Kaufpreis die Umsatzsteuer in der Höhe von 20% aufgeschlagen werden muss.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap