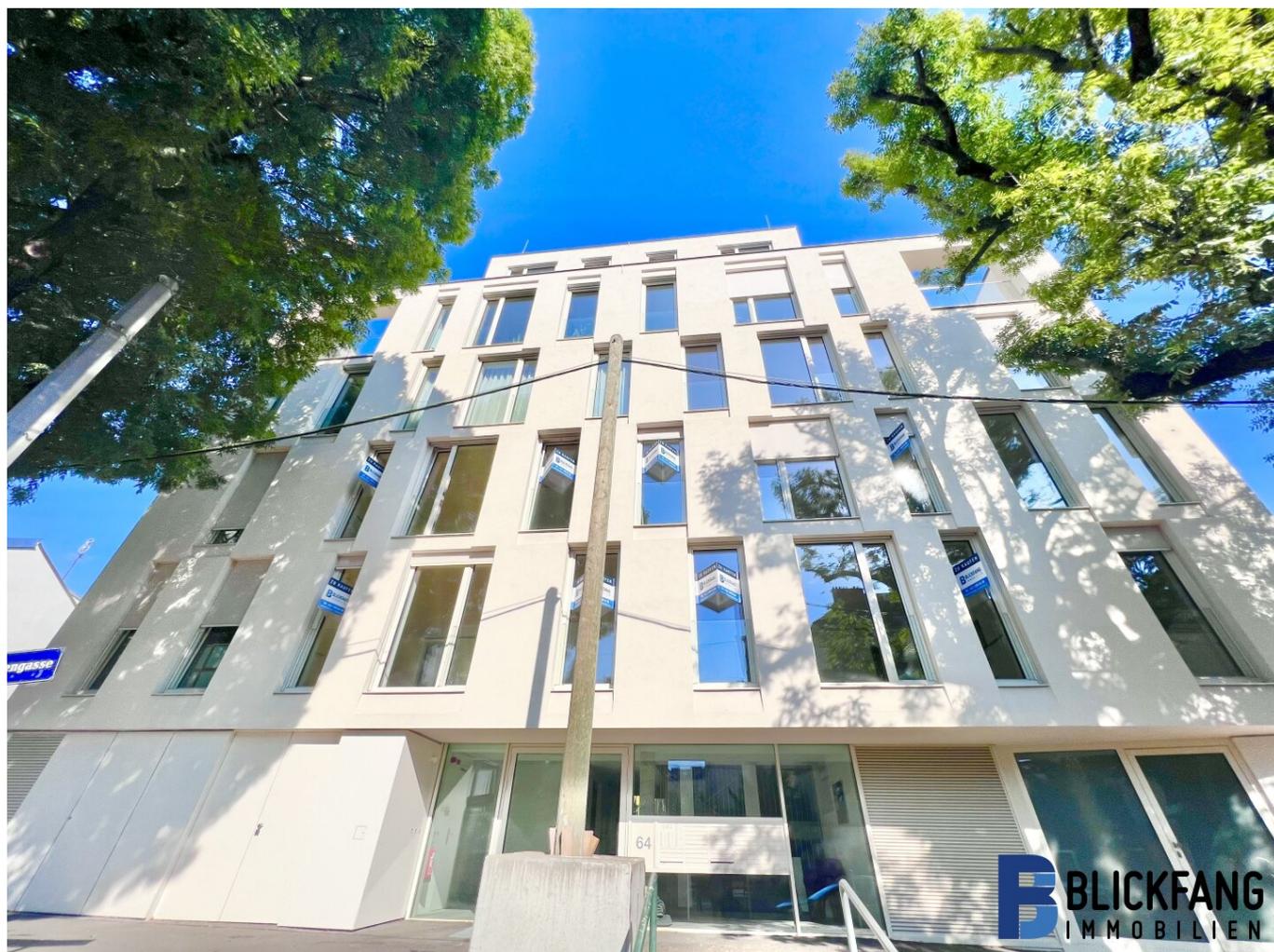


# VORSORGEWOHNUNGEN IN GRÜNER & STÄDTISCHEN LAGE / INVESTIEREN SIE IN IHRE ZUKUNFT



**Objektnummer: 2182**

**Eine Immobilie von Blickfang Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,27 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,56 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	397.305,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Robert Huber**

Blickfang Immobilien GmbH  
Fockygasse 29 - 31  
1120 Wien

T + 43 664 544 00 3

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





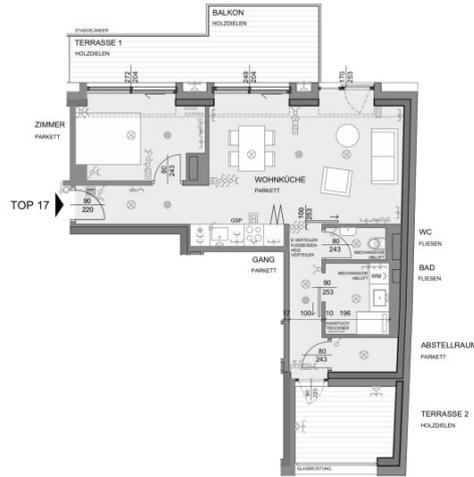




# SANDLEITENGASSE 64

VERGABEPLAN

AE IMMO4ONE GMBH  
 Esteplatz 6/6, 1030 Wien  
 info@immo4one.at  
 www.immo4one.at



## TOP 17

2-ZIMMER WOHNUNG  
 4. OBERGESCHOSS

KAUFPREIS	gemäß Liste
WOHNFLÄCHE	53,95 m <sup>2</sup>
BALKON	6,74 m <sup>2</sup>
TERRASSE 1+2	14,62 m <sup>2</sup>
KELLERABTEIL	5,27 m <sup>2</sup>

### LEGENDE ELEKTRO:

	DECKENAUSSLASS		DOSE LEERVERBICHLUNG
	BRANDMELDER		WANDAUSLASS
	AUSCHALTER		ANTENNENSTOCKDOSE
	WECHSELCHALTER		TELEFONANSCHLUSSDOSE
	SCHALTER M. KONTROLLICHT		ANSCHLUSS E-HERD (4070)
	STECKDOSE EINFACH (230V)		RAUMBEHENGERÄT
	STECKDOSE ZWEIFACH (230V)		INNENSPEICHERSTELLE
	KLINGELTASTER		E-VERTIKALKASTEN
	SONNENSCHUTZ		

ÄNDERUNGEN INFOLGE BEHÖRDENAUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER UND KONSTRUKTIVER MASSNAHMEN VORBEHALTEN. STATISCHE UND BAUPHYSIKALISCHE DETAILS SIND NICHT PLANINHALT. DIE WOHNUMS- UND RAUMGRÖSSEN SIND CA-ANGABEN UND KÖNNEN SICH AUFGRUND DER DETAILPLANUNG ÄNDERN. EINRICHTUNG ERFOLGT LT. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. HEIZKÖRPERSYMBOLE SIND NICHT MASSGENAU UND DEFINIEREN NUR DIE VORAUSSICHTLICHE LAGE. DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUWISSEN NICHT GEEIGNET. MÖBEL, VOR ALLEM SCHRÄNKE, SIND VON AUSSENWÄNDEN 10CM ABGERÜCKT AUFZUSTELLEN

### LAGE IM HAUS:



## Objektbeschreibung

**Urban Living oder Erholung in der Natur? Wir bieten beides!**

**Von diesem modernen bezugsfertigen Neubauprojekt liegt die Natur nur einen Spaziergang entfernt!**

Direkt beim Kongresspark im 17. Bezirk, bieten wir Ihnen exklusiv 21 frei finanzierte, moderne Eigentumswohnungen

mit hochwertiger Ausstattung sowie ein Geschäftslokal an.

Die westlich ausgerichteten Wohnungen sind zentral begehbar, die bodentiefen Fenster ermöglichen ein lichtdurchflutetes Ambiente,

wodurch gerade die Abendstunde oder "golden hour" zu einem besonders magischen Erlebnis wird.

Die Frühstückssonne genießen Sie auf großzügigen Terrassen / Balkonen, die Ihr Urlaubsfeeling für Zuhause unterstreichen

und laden zu langen und unvergesslichen Momenten ein.

Die Wohneinheiten haben eine Wohnfl. von ca. 31 m<sup>2</sup> bis 82 m<sup>2</sup>, zum überwiegenden Teil mit Freibereiche wie Terrassen oder Balkone.

Alle Einheiten sind mit modernen und stilvollen Kücheneinbauten mit Top-Markengeräten ausgestattet und die

Nassräume erhalten hochwertige Sanitäranlagen.

In jeder Wohnung sind dreifach verglaste Holz/Alu-Fenster mit elektrischer Außenbeschattung eingebaut.

Geräumige Kellerabteile und ein im Erdgeschoss befindlicher Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

mit Ladestationen für e-bikes schaffen zusätzlichen Komfort für alle.

Darüber hinaus sind alle Wohnungen mittels behindertengerechtem Aufzug zu erreichen.

**Merkmale:**

- hochwertige Ausführung
- Französische Fenster
- Parkettböden
- Aufzug Kone
- Katzbeck Fenster und Türen
- Klimaanlage vorbereitet/vorhanden
- Komplette Küche in jedem Objekt vorhanden
- Sanitäreinrichtung komplett inklusive Waschtisch, Walk-In Duschen, etc.
- Fahrradabstellraum mit Elektroanschlüssen für E-Bikes
- zeitnahe Vermietung daher möglich

**Lage / Infrastruktur:**

Aufgrund der zentralen Lage ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz überdurchschnittlich gut.

Direkt vor der Haustür befindet sich Straßenbahnlinie 2 & 10!

Zu Fuß erreicht man in nur ca. 7 Gehminuten die Straßenbahnlinie 43 und in ca. 11 Gehminuten die S Bahn!

In nur zwei Stationen mit der Linie 10, erreicht man die U3 Station Ottakring, welche Sie rasch in das Stadtzentrum fährt.

So kommt man zügig sowohl ins Stadtzentrum als auch in den Wienerwald.

Auch die Nahversorgung ist erstklassig durch große und kleinere Lebensmittelhändler und auch Kinderbetreuungseinrichtungen

(Kindergärten, Spielplätze, Schulen, etc.) sind fußläufig in ca. 5 - 10 Minuten erreichbar.

**Vermerk: damit wir für Sie einen Besichtigungstermin organisieren können bzw. aufgrund der Nachweispflicht gegenüber unserem Auftraggeber, bitten wir Sie eine schriftliche Anfrage inkl. Ihrer vollständigen Kontaktdaten, vollständige Adresse, inkl. Telefon- u. Mailadresse in unsere Kanzlei zu schicken. ( siehe Anfragebutton beim Inserat auf der Immobilienplattform )**

**Es werden nur vollständige Kontaktdaten bearbeitet.**

**Die Kontaktaufnahme bezüglich eines Besichtigungstermines kann nur über eine schriftliche Anfrage erfolgen.**

**Ihre Anfrage wird rasch bearbeitet!**

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung, stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!**

Immobilienmakler

Herr Robert Huber

Tel.: [0664 544 0039](tel:06645440039)

E-mail: robert.huber@blickfang-immobilien.at

Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen Abgeber und Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht.

### **Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?**

Nur ein gut informierter Kunde trifft gute Entscheidungen. Dieser Weisheit folgend, und um Ihnen Zeit und Geld zu sparen, bieten wir Ihnen eine umfassende Finanzierungsberatung – natürlich völlig unverbindlich und kostenfrei. Bei Interesse nehmen Sie gerne Kontakt mit mir auf - ich stelle den Kontakt zu unserem Finanzierungsprofi her, um einen persönlichen Termin für ein Beratungsgespräch zu vereinbaren.

Unser Ansatz: Sie werden über die Gegebenheiten des Österreichischen Gesamtmarktes im Bereich Finanzierungen genau informiert und beraten (Gesprächsdauer – je nach Fragen Ihrerseits ca. 1,5-2,5 Stunden) – Sie treffen Ihre Entscheidungen betreffend Laufzeit, Ratenhöhe, Fixzinsen und Höhe des Kreditbetrags – unser Partnerunternehmen setzt Ihre Kreditwünsche bestmöglich für Sie um.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap