Erstbezug in 1230 Wien | 2-Zimmer Balkonwohnung im 2. Obergeschoss

Wohnküche Visualisierungsbeispiel ©PicMyPlace

Objektnummer: 6729/347

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

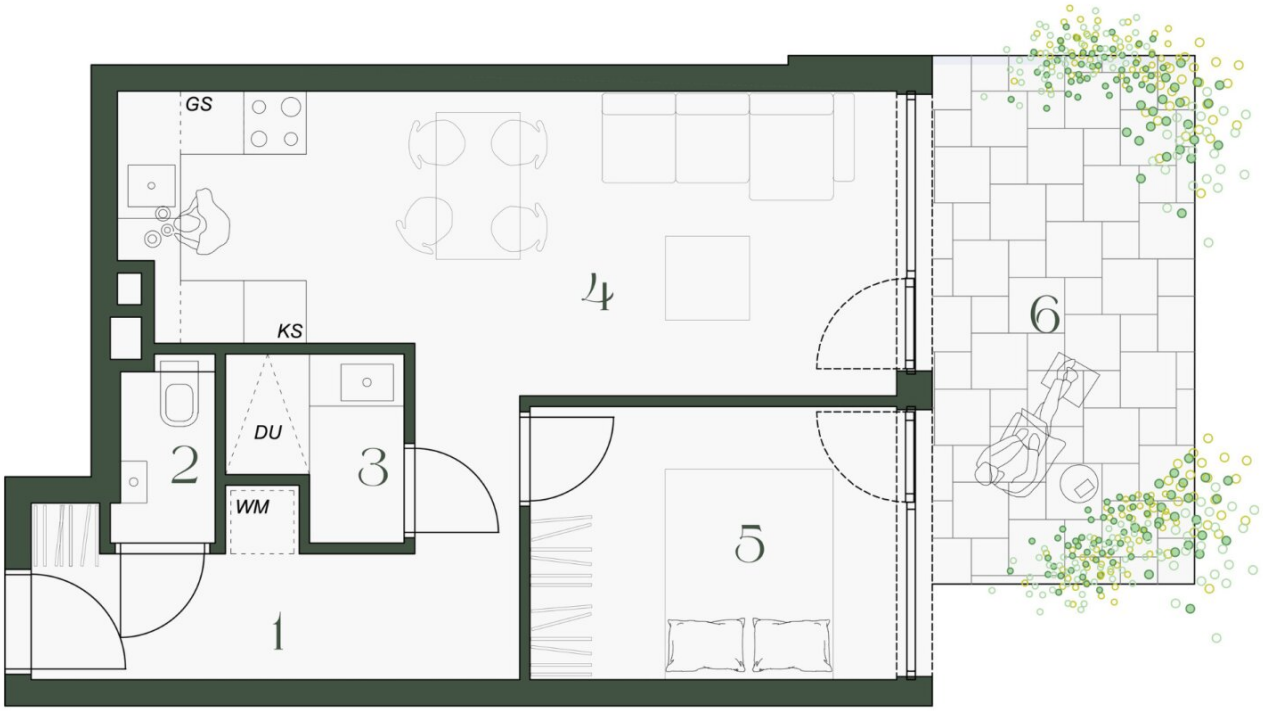
Adresse	Klugargasse 12
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,79 m²
Nutzfläche:	55,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,13 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	299.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

AVANA Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12


GS
KS
DU
WM
1
2
3
4
5
6

Objektbeschreibung

Über das Projekt

In Wien Liesing entsteht dieses elegante Neubauprojekt mit neun Wohneinheiten straßenseitig und vier Townhäusern im Innenhof. 2-Zimmer bis 4-Zimmer Einheiten bieten Größen zwischen 40 m² bis 103 m² - es ist für jeden Geschmack etwas dabei. Eine Tiefgarage mit 11 Stellplätzen ist direkt vom Straßentrakt aus befahrbar.

Die Klugargasse 12 in 1230 Wien ist ein attraktiver Standort in einem ruhigen und dennoch gut erschlossenen Teil Wiens. Die Straße ist von gepflegten Wohnhäusern und Grünflächen umgeben und bietet eine angenehme Atmosphäre. Die Lage bietet mehrere Vorteile. Zum einen ist sie gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Buslinien 60A und 66A halten in der Nähe und bieten eine, mit nur vier Fahrminuten, sehr gute Verbindung zur U-Bahn Station Alterlaa. Zum anderen ist der Standort auch mit dem Auto gut erreichbar. Die Autobahn A2 ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an andere Teile der Stadt und des Landes.

Der nahegelegene Kaufpark Alterlaa sowie Wienerberg City bieten eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, sowie Unterhaltung. Die Shopping City Süd, das größte Shopping Center Österreichs, ist in rund 20 Fahrminuten zu erreichen. Der nächstgelegene Supermarkt (PENNY Markt) befindet sich nur 260 m entfernt.

Highlights

- Bodenbelag: Eichenparkettboden, Feinsteinzeug Fliesen 30x60 cm

- Fenster/Fenstertüren: 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Aludeckschalen, innen weiß

- Aluminiumaußenraffstores mit E-Antrieb, bei Dachflächenfenster Solar-Außenmarkisette

- Fußbodenheizung, zentrale Luft-Wärmepumpe (zuzüglich PV Module)

- Einbruchhemmende Eingangstüren

- Personenaufzug für mindestens 8 Personen

Beschreibung der Wohnung

Diese moderne 2-Zimmer Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines Neubauprojektes im 23. Bezirk. Der große Wohn- und Essbereich mit über 19 m² bietet einen direkten Zugang auf den reizenden, 12 m² großen Balkon. Über das Schlafzimmer gelangt man ebenso auf den Balkon. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet, das WC befindet

sich separat. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Vorraum, in einer dafür vorgesehenen Nische neben dem Badezimmer.

Raumaufteilung WNFL 40,79 m²

- 1 | Vorraum mit 7,85 m²

- 2 | WC mit 1,50 m²

- 3 | Badezimmer mit 2,54 m²

- 4 | Offene Wohnküche mit 19,83 m²

- 5 | Zimmer mit 9,07 m²

- 6 | Balkon mit 12,08 m²

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Sämtliche Visualisierungen verstehen sich als Möblierungsvorschläge. Sämtliche m2 verstehen sich als ca. Angaben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <825m
Apotheke <325m
Klinik <1.575m
Krankenhaus <1.575m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <275m
Universität <4.850m
Höhere Schule <4.425m

Nahversorgung
Supermarkt <150m
Bäckerei <350m
Einkaufszentrum <1.400m

Sonstige
Bank <325m
Geldautomat <325m
Post <1.425m
Polizei <1.225m

Verkehr
Bus <150m
U-Bahn <1.300m
Straßenbahn <2.175m
Bahnhof <850m
Autobahnanschluss <2.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap