

**Erstbezug im 2. Obergeschoss | 3-Zimmer Wohnung in
1230 Wien**



Schlafzimmer Visualisierungsbeispiel ©PicMyPlace

Objektnummer: 6729/346

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klugargasse 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,37 m ²
Nutzfläche:	63,55 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,18 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	369.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



AVANA Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12
1010 Wien







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

Die im 2. Liftstock situierte Neubauwohnung hat eine Größe von ca. 60 m² und ist optimal aufgeteilt. Sie betreten die Wohnung durch einen geräumigen Vorraum, von dem aus Sie in alle Räume gelangen. Das Wohnzimmer ist lichtdurchflutet und bietet genügend Platz für eine gemütliche Sofaecke, eine Küche sowie einen Esstisch. Von hier aus gelangen Sie auf die

Loggia, auf der Sie entspannen und den Ausblick genießen können. Die beiden geräumigen Schlafzimmer bieten genügend Platz für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank. Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine Dusche und ein Waschbecken, das WC befindet sich separat. Die Wohnung befindet sich in einem modernen Neubauprojekt, das höchsten Wohnkomfort bietet. Zur Wohnung gehört auch ein Kellerabteil und ein Garagenplatz kann auf Wunsch erworben werden.

Raumaufteilung WNFL 60,37 m²

- 1 | Vorraum mit 6,75 m²
- 2 | Abstellraum mit 1,12 m²
- 3 | WC mit 1,49 m²
- 4 | Badezimmer mit 2,95 m²
- 5 | Offene Wohnküche mit 23,04 m²
- 6 | Zimmer mit 10,36 m²
- 7 | Zimmer mit 10,20 m²
- 8 | Loggia mit 4,46 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) - <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