

**Hervorragend sanierte 2 Zimmerwohnung in perfekter  
Lage des 23. Bezirks**



**Objektnummer: 5320**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	49,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	25,91 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 93,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,43
<b>Kaufpreis:</b>	241.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	93,76 €
<b>USt.:</b>	9,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Deniz Canakli

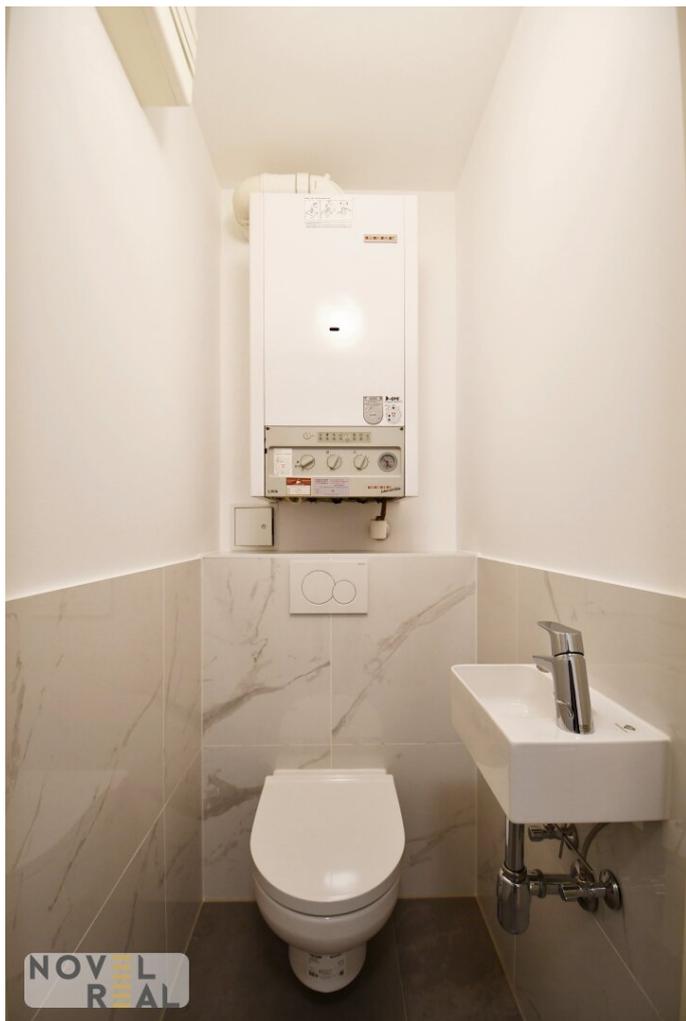
Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

T +43 1 3614014  
H +43 660 3285843

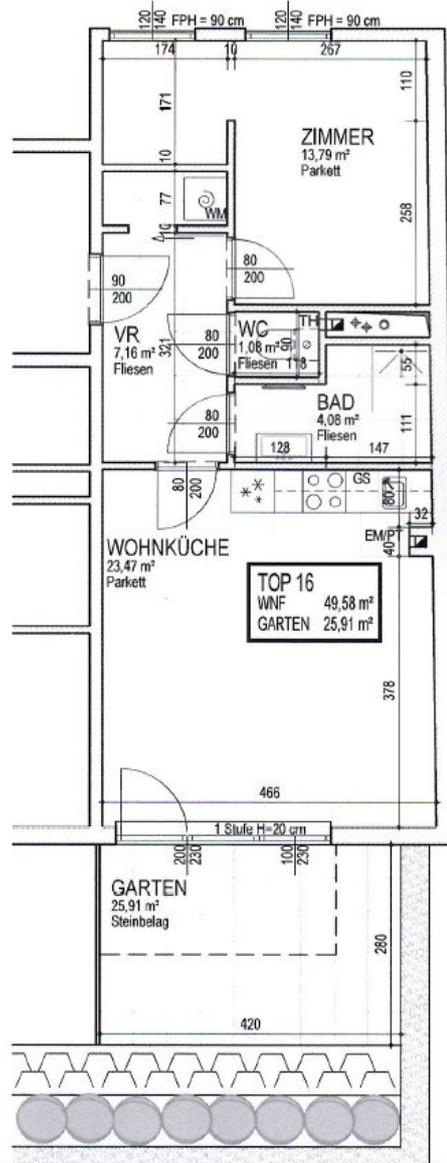
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











NOVEL  
REAL

## Objektbeschreibung

In toller Lage des 23. Bezirks gelangt diese hochwertig sanierte 2 Zimmerwohnung zum Verkauf. Die perfekt durchdachte Raumaufteilung vermittelt der Wohnung ein besonderes Flair. Betritt man die Wohnung so gelangt man direkt in den zentralen Vorraum, welcher ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Das ca. 23m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit seinen bodentiefen Fensterfronten und der edlen Taupe färbigen Maßküche mit schwarzen Griffleisten, harmonieren hervorragend mit dem Echtholz Langdielen Parkett, welcher sich durch die gesamte Wohnung zieht. Vom Wohnzimmer aus betritt man die ca. 25m<sup>2</sup> geräumige, komplett hofseitig ausgerichtete Terrasse, welche besonders im Sommer zum gemütlichen verweilen mit Freunden einlädt. Das knapp 14m<sup>2</sup> große Schlafzimmer verfügt über ein kleines Séparée, welches sich perfekt als kleine Garderobe eignen anbieten würde. Das Badezimmer in Marmoroptik beeindruckt mit großformatigen, hochwertigen Fliesen und einer Walk-In Dusche mit integrierter Duschablage, ein separates WC befindet sich neben dem Badezimmer. Für die perfekte Raumplanung spricht auch das sich der Anschluss für die Waschmaschine im Abstellraum befindet, somit geht kein Platz dafür im Badezimmer verloren.

**Die Wohnung wird verpflichtend inklusive 2 Auto Tiefgaragenstellplätzen sowie 2 Motorradabstellplätzen verkauft.**

Somit gesamt: € 299.000,00,-

**Die Vermietung der Stellplätze, würde es Ihnen ermöglichen die monatlichen Betriebskosten der Wohnung abzudecken.**

### Aufteilung:

- Vorraum: 7,16m<sup>2</sup>
- Wohnküche: 23,47m<sup>2</sup>
- Terrasse: 23,52

- Schlafzimmer: 13,79m<sup>2</sup>
- Bad: 4,08m<sup>2</sup>
- WC: 1,08m<sup>2</sup>

### **Hier die Highlights im Überblick:**

- Erstbezug nach Renovierung
- Tolle Lage
- Moderne, offene Wohnküche
- Geräumige, gemütliche Terrasse
- Schlafzimmer mit Schrankraum
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluß
- Große Walk-in Dusche, Badezimmerausstattung
- WC getrennt vom Bad
- 2 Garagenplätze und 2 Motorradplätze (können natürlich auch von Ihnen vermietet werden)

### **Infrastruktur:**

Im Umkreis von rd. 500m finden Sie **sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs** (Hofer, Billa, Penny, Bipa, Fleischerei, Trafik, Bank, Blumengeschäft, etc.) und diverse Restaurants, sowie das **charmante Zentrum von Atzgersdorf (mit seinen kleinen Geschäften und Kirchplatz)** welches nur 8 Min mit dem Auto entfernt ist. Auch das **EKZ Riverside** ist nur 25 Gehminuten oder 6 Fahrminuten entfernt.

In fußläufiger Entfernung finden Sie auch **Kindergärten, Volksschulen, Tennisplätze, Fitnessstudio, Schwimmbad, div. Ärzte, etc.**

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche **Busstationen (60A), mit welchen Sie eine direkte Anbindung an die U-Bahnlinie U6, die Straßenbahn (60) welche direkt nach Hietzing (U4) oder zum Westbahnhof fährt.**

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen

Naheverhältnisses zum Vermieter hin.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <4.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap