

**Bj 2020! Absolut neuwertige 2 Zi - Wohnung mit Balkon /  
Terrasse im 4. Obergeschoß!**



**Objektnummer: 5971/4654**

**Eine Immobilie von Immotura Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,08 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	42,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,52 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,12 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	226.709,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	72,14 €
<b>USt.:</b>	7,21 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Captura

Immotura Consulting GmbH  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

T +43 316 267000

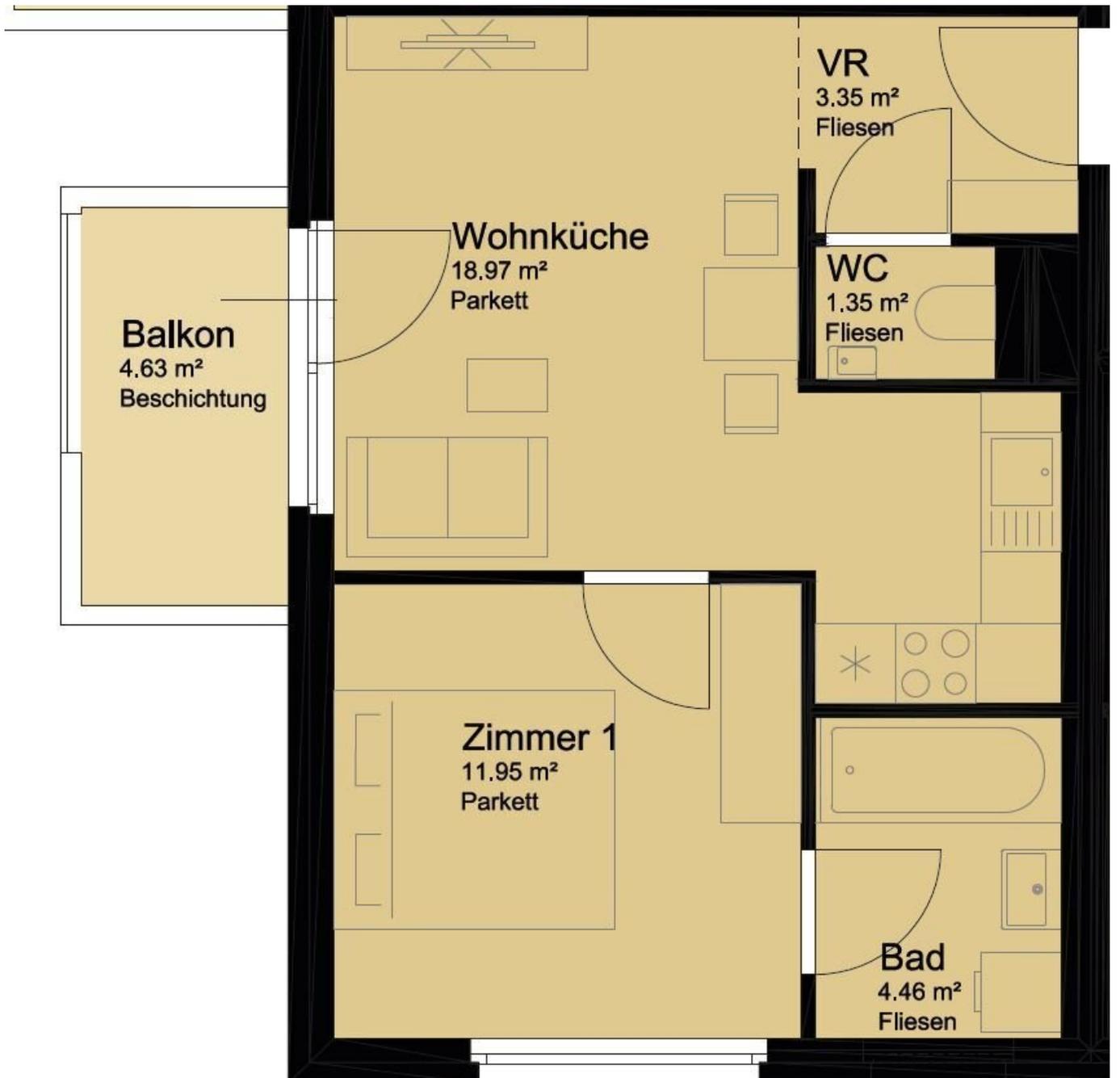
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

## PROJEKT BESCHREIBUNG

Der WOHN-PARK STADLAU besteht aus seiner Geschäftszone mit ca. 4.500m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und ca. 19.000m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche in den darüberliegenden Geschossen. Die großzügige Fläche über dem Erdgeschoss, auf der sechs moderne Wohnhäuser in unterschiedlicher Höhe errichtet wurden, ist mit viel Grün als Wohnpark gestaltet. Durch ihre Fassadengestaltung setzen sich die Wohngeschosse in ihrer Formensprache deutlich von den Geschäftsflächen ab. Einen weiteren Mehrwert stellt darüber hinaus das hausinterne Fitnessstudio LOVT dar.

## WOHNUNG BESCHREIBUNG

Die hier angebotene Wohnung Top 31 ist im 4. und damit obersten Geschoß gelegen. Sie beeindruckt mit gehobener Ausstattung, sowie moderner und durchdachter Raumaufteilung auf 40 m<sup>2</sup>, die sowohl für Ein,- als auch Zweipersonenhaushalte komfortabel Platz für gemütliches Wohnen bieten. Eine moderne, vom Wohnraum räumlich abgesetzte Eck - Küche mit allen E- Geräten, sowie ein an das Schlafzimmer angeschlossenes Badezimmer mit Wannenbad und ein nach Westen ausgerichteter Balkon vervollständigen diese attraktive Wohneinheit. **Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis inkludiert!**

## Kaufpreis NETTO für den Anleger!

VORTEILE FÜR ANLEGER UND MIETER zusammengefasst:

### Infrastruktur

Hauseigenes Fitnessstudio - Mitgliedschaft inkludiert , Hornbach, Merkur, Bäckerei Ströck, Ärztezentrum MED 22 direkt vor der Türe

### Vermietungspotenzial für den Anleger

In ca. 2 km befindet sich das SMZ Ost Donauspital,

in ca. 5 km befindet sich das GM-Werk

### Freiflächen

Grünraum als Wohnpark auf der Anlage gestaltet

### Verkehrsanbindung

Bus-, Straßenbahn-, U-Bahn- und Schnellbahnanbindungen

in unmittelbarer Nähe

Bei konkretem Interesse, stellen wir Ihnen gerne weitere Unterlagen zur Verfügung.

Die **Captura Unternehmensgruppe** ist einer der führenden Anbieter im Bereich Anlegerwohnungen in Österreich und betreut mit einem "Rundum Sorglos Paket" den Käufer von der Auswahl der geeigneten Immobilie, über die Kaufabwicklung und Finanzierung bis hin zur Vermietung und Subverwaltung der Wohnung. Wir beraten Sie gerne!

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap