

## **Wohndiamant in traumhafter Lage**



**Objektnummer: 8014/70**

**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	275.100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **BA Rafaela Simic**

FiFu24 Immobilien GmbH  
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien  
1100 Wien

T +43 6763802529



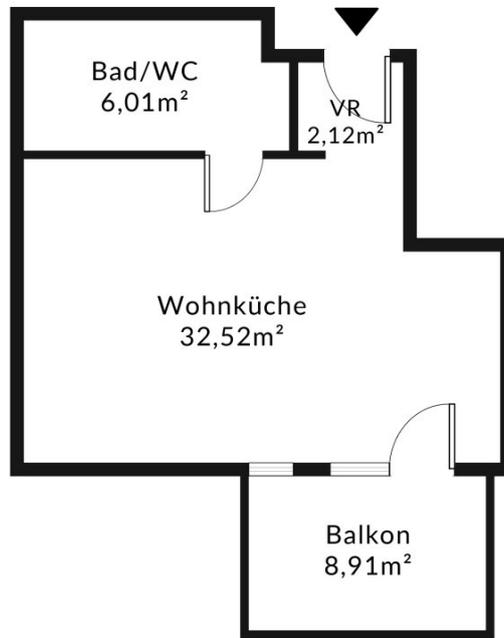


Diamantgasse 44

1210 Wien

TOP 09

40,65m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Wohnung im Überblick:

- Wohnfläche: 40,96m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- 65,41m<sup>2</sup> Garten
- Südwest-Ausrichtung
- 8,91 m<sup>2</sup> Balkon

**WOHNDIAMANT IN TRAUMHAFTER LAGE**

In einer sehr ruhigen Lage, umgeben von diversen Parkanlagen gelegen entsteht ein Neubauprojekt mit insgesamt 9 Wohnungen. Das Projekt bietet den zukünftigen Bewohnern, durch die Nähe zu der Leopoldauer Straße eine einzigartige Infrastruktur und diverse Freizeitmöglichkeiten.

- 9 Wohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 40m<sup>2</sup> und 54m<sup>2</sup>
- Großzügige Freiflächen
- Ruhige Lage
- Hochwertige Ausstattung
- Monatlicher Baurechtszins ca. € 2,60,- / m<sup>2</sup>
- Fertigstellung Q4/2024

**Provision:** 3 Prozent des Kaufpreises zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap