

## **Traumhafte Wohnung als ideale Kapitalanlage**



**Objektnummer: 8014/149**

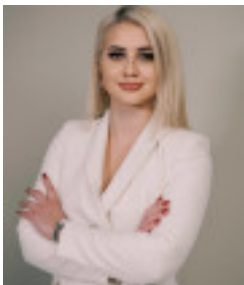
**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 52,84 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 41                               |
| Heizwärmebedarf:              | B 34,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,70                           |
| Kaufpreis:                    | 376.080,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

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

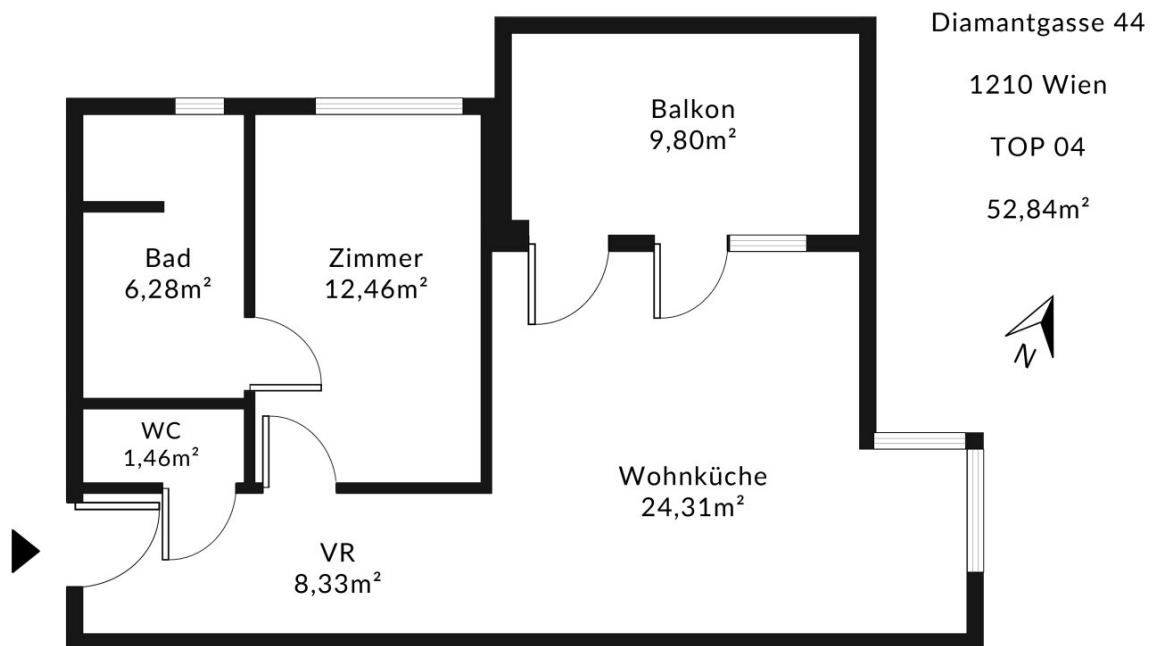
T +43 6763802529  
H +43 6763802529

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.







## Objektbeschreibung

*Die Wohnung ist eine hervorragende Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger oder auch für Personen, die eine luxuriöse und praktische Wohnlösung suchen. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, in dieser erstklassigen Lage zu investieren.*

### Wohnung im Überblick:

- Wohnfläche: 52,84m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- 9,80m<sup>2</sup> Balkon
- Südwest-Ausrichtung

### WOHNDIAMANT IN TRAUMHAFTER LAGE

In einer sehr ruhigen Lage, umgeben von diversen Parkanlagen 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
- Fertigstellung Q4/2024

**Bitte beachten Sie:** Der monatliche Baurechtszins beträgt ca. € 2,60,- / m<sup>2</sup>

**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