

## Wohndiamant in traumhafter Lage



**Objektnummer: 8014/69**

**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<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>	42,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	85,20 m <sup>2</sup>
<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>	345.400,00 €

## 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.



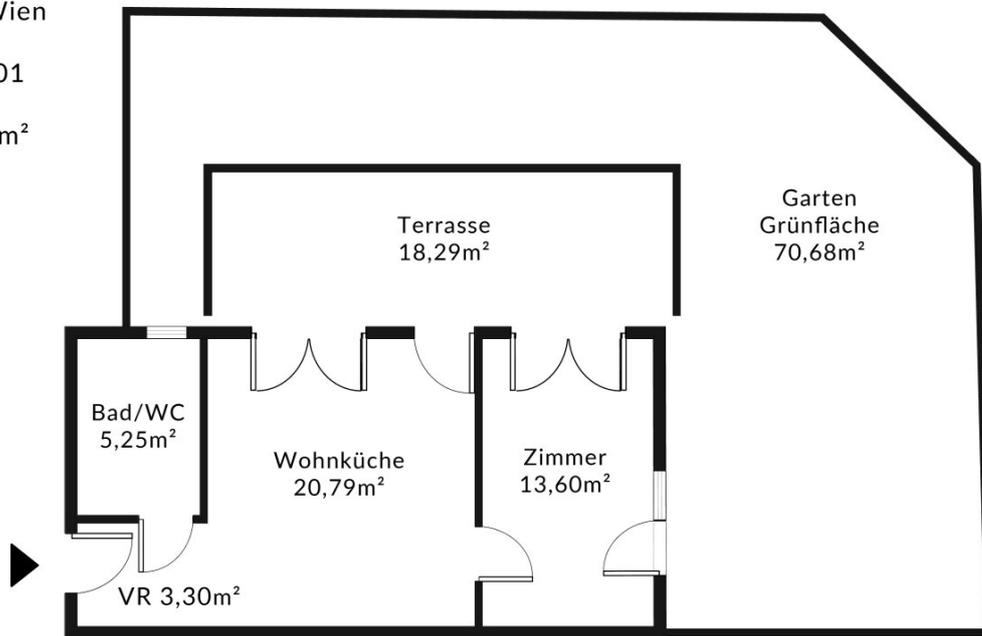


Diamantgasse 44

1210 Wien

TOP 01

43,94m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Wohnung im Überblick:

- Wohnfläche: 42,94m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- 85,20m<sup>2</sup> Garten
- 18,29 m<sup>2</sup> Terrasse
- Südwest-Ausrichtung

## 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
- 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