# Erstbezug! 2-Zimmer Wohnung mit Balkon, Nähe Bahnhof Stammersdorf

**Objektnummer: 4056**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1210 Wien,Floridsdorf |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 44,72 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 2,55 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 30,61 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,71 |
| **Kaufpreis:** | 265.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Aleksandar Mihajlovic**

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

T +43 1 512 14 84

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

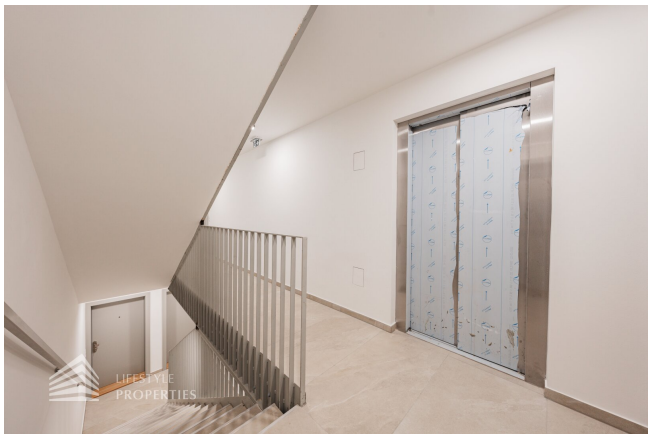
LIFESTYLE
PROPERTIES

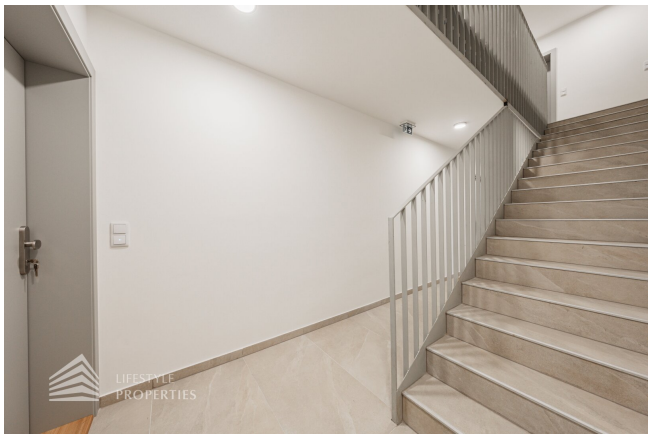
LIFESTYLE
PROPERTIES

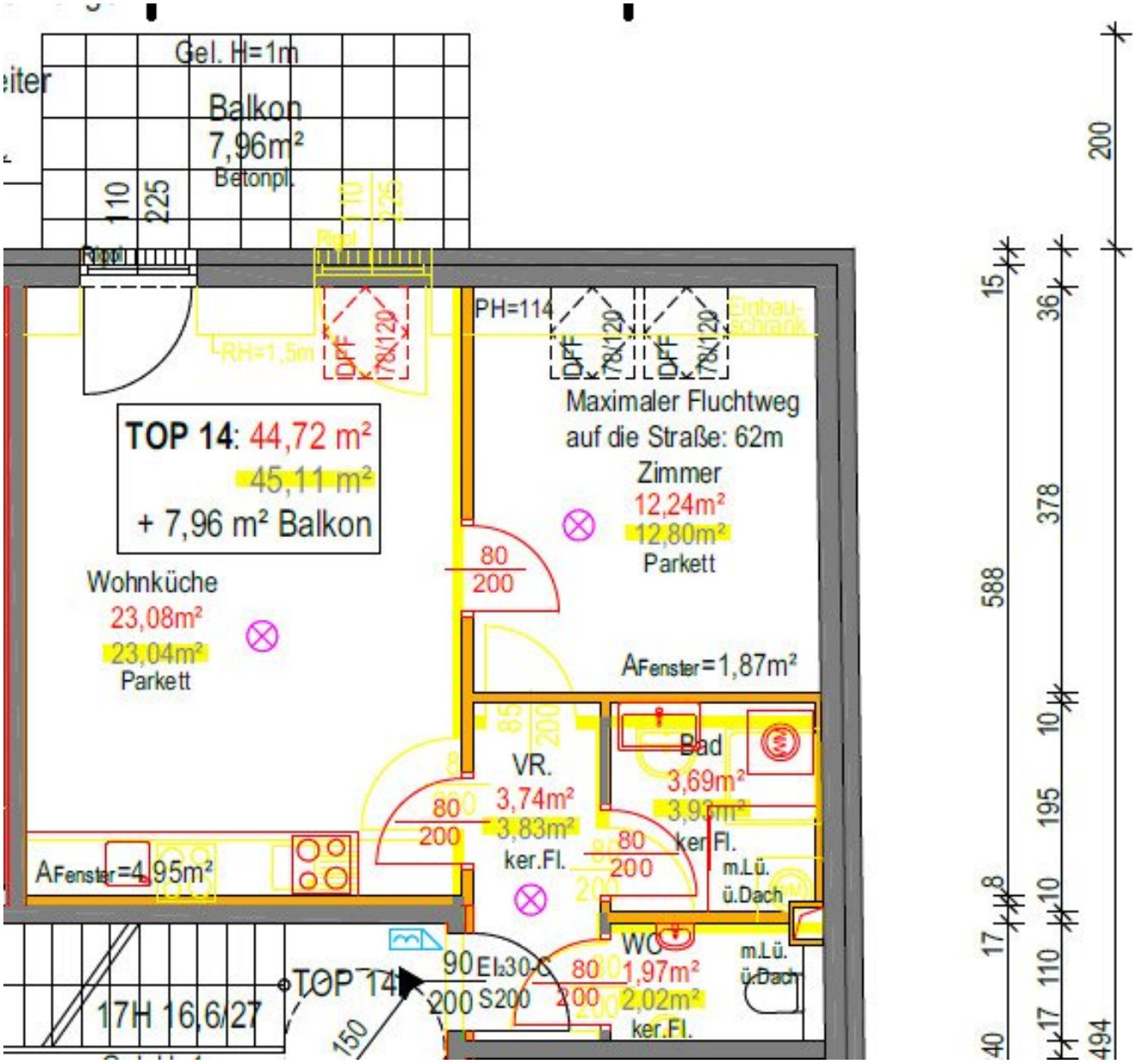
LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

VOLLER FRISCHE
BILLA PLUS
LIFESTYLE PROPERTIES


LIFESTYLE PROPERTIES


LIFESTYLE PROPERTIES


Gel. Hl=1m
Balkon
7,96m²
Betonpl.
110
225
PH=114
RH=1,5m
DFF
78x120
Einbau-schrank
TOP 14: 44,72 m²
45,11 m²
+ 7,96 m² Balkon
Maximaler Fluchtweg
auf die Straße: 62m
Zimmer
12,24m²
12,80m²
Parkett
80
200
Wohnküche
23,08m²
23,04m²
Parkett
AFenster=1,87m²
VR.
3,74m²
3,83m²
ker.Fl.
Bad
3,69m²
3,93m²
ker.Fl.
m.Lü.
ü.Dach
AFenster=4,95m²
WC
1,97m²
2,02m²
ker.Fl.
90 EI230-C
200 S200
TOP 14
17H 16,6/27
150
200
15
36
378
588
10
195
8
10
17
110
17
40
494

# Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne 2-Zimmer Wohnung im 21. Wiener Gemeindebezirk

Wir freuen uns, Ihnen die Gelegenheit vorstellen zu dürfen, eine brandneue 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon zu erwerben, die im Jahr 2024 fertiggestellt wurde. Diese moderne Wohnung befindet sich im 1. Dachgeschoss und kam bequem über einen Lift erreicht werden. Diese bietet alle Vorteile eines Erstbezugs. Das gesamte Gebäude wird umweltfreundlich und effizient mittels einer Wärmepumpe beheizt, und eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in der gesamten Wohnung. Zudem besteht die Möglichkeit, die Garagenabstellplätze um 25.000 Euro zu erwerben. Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Beim Betreten der Wohnung finden Sie sich in einem einladenden Vorraum wieder. Nach links gelangen Sie in die geräumige Wohnküche, die mit viel Tageslicht durchflutet wird und direkten Zugang zum Balkon bietet. Dieser Balkon mit ca. 8 m² ist ein wunderbarer Ort, um morgens Ihren Kaffee zu genießen oder abends zu entspannen. Über den Wohnraum gelangen Sie direkt in das Schlafzimmer. Der Vorraum führt Sie weiter zu einem modernen Badezimmer mit Walk-in Dusche und zu einem separaten WC. Die Wohnung verfügt über eine Klimaanlagevorbereitung. Diese Wohnung ist perfekt für Singles, die modernen Komfort und ein durchdachtes Raumlayout schätzen, eignet sich aber auch hervorragend für Paare, die ein gemütliches Zuhause suchen.

Die Wohnung bietet den zusätzlichen Vorteil, dass die Straßenbahnhaltestelle Wien Stammersdorf in nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar ist, was Ihnen eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Schulen, Restaurants und Cafés. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird über die Straßenbahnlinien 31 und 30, sowie diverse Buslinien gewährleistet. Für nähere Informationen zur Infrastruktur fordern Sie bitte unser Exposé an.

Der Anlegernettopreis für dieses Objekt beträgt 245.000 €, während der Anlegerbruttopreis bei 294.000 € liegt.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: 0660 652 5500

international - Tel: +43 660 652 5500

e-mail: mihajlovic@lifestyle-properties.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <3.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap