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

Objektnummer: 3999

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien,Floridsdorf
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,42 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,99 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,61 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	249.000,00 €

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

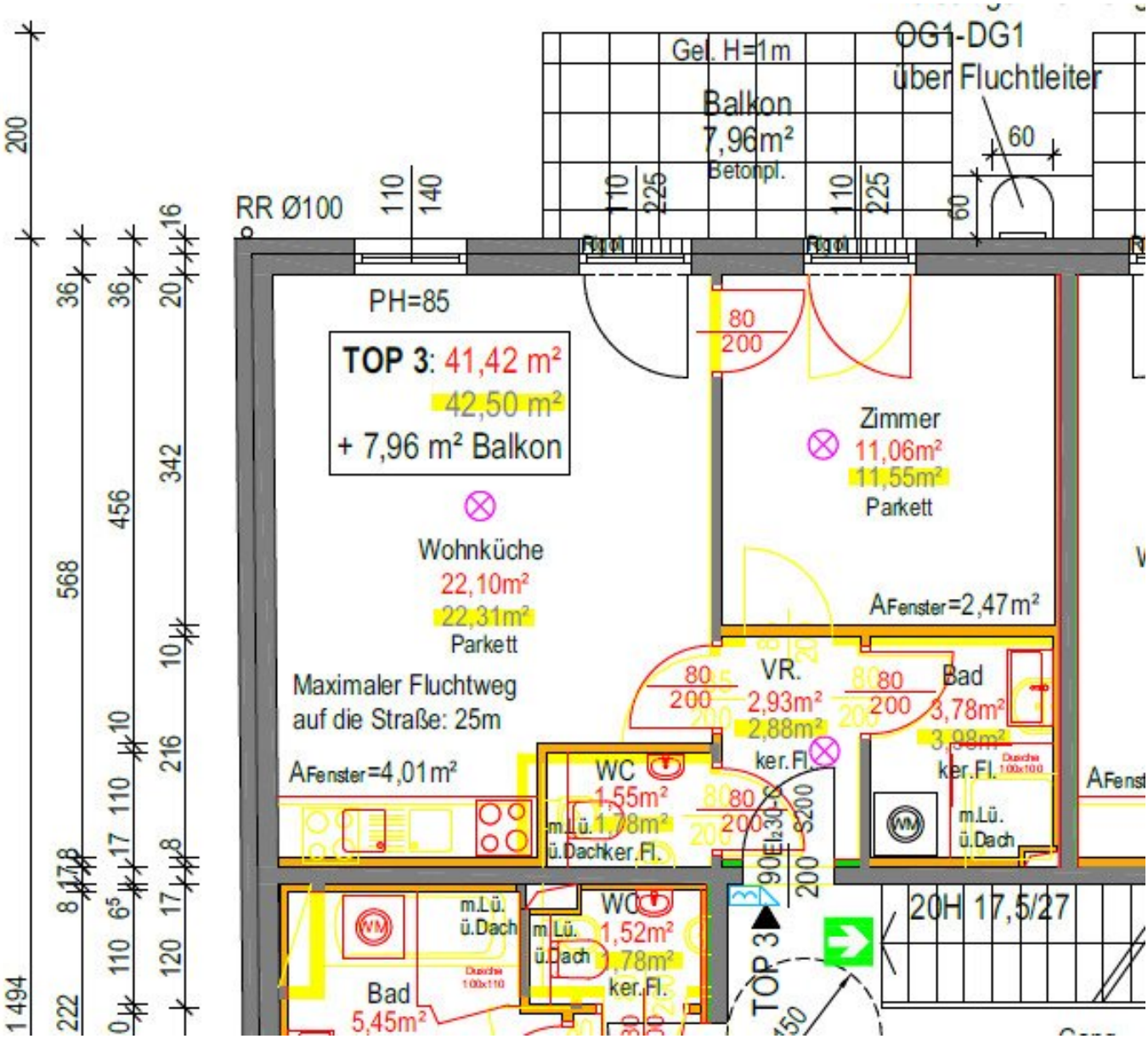
LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

VOLLER
FRISCHE
LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES


Gel. H=1m
OG1-DG1
über Fluchtleiter
Balkon
7,96m²
Betonpl.
60
RR Ø100
PH=85
TOP 3: 41,42 m²
42,50 m²
+ 7,96 m² Balkon
Zimmer
11,06m²
11,55m²
Parkett
Wohnküche
22,10m²
22,31m²
Parkett
AFenster=2,47m²
Maximaler Fluchtweg
auf die Straße: 25m
AFenster=4,01m²
VR.
2,93m²
2,88m²
ker.Fl.
Bad
3,78m²
3,98m²
ker.Fl.
WC
1,55m²
1,78m²
ker.Fl.
m.Lü.
ü.Dach
WC
1,52m²
1,78m²
ker.Fl.
Bad
5,45m²
TOP 3
20H 17,5/27

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 ersten Liftstock und 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 charmanten Vorraum wieder. Nach links gelangen Sie in die geräumige Wohnküche, die mit viel Tageslicht durchflutet wird und direkten Zugang zum ca. 8 m² großen Balkon bietet. Dieser Balkon ist ein wunderbarer Ort, um morgens Ihren Kaffee zu genießen oder abends zu entspannen. Über die Wohnküche gelangen Sie in das Schlafzimmer, das ebenfalls Zugang zum Balkon hat. Dies ermöglicht es Ihnen, die frische Luft und den Blick ins Freie jederzeit zu genießen.

Der Vorraum führt Sie zu einem modernen Badezimmer mit Walk-in Dusche und zu einem separaten WC. 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 219.000 €, während der Anlegerbruttopreis bei

262.800 € 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