

## **Einziehen oder vermieten - Eine Neubauwohnung mit vielen Möglichkeiten**



**Objektnummer: 7191/58**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,92 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,67 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	72,31 €
<b>USt.:</b>	7,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Team Hillinger**

Hillinger Immobilien GmbH

Zelda Kaplanweg 13  
1100 Wien

T 066499960996

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

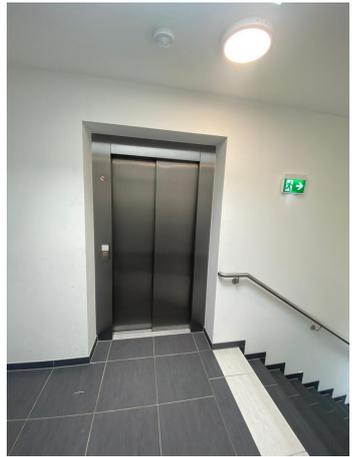


termin zur







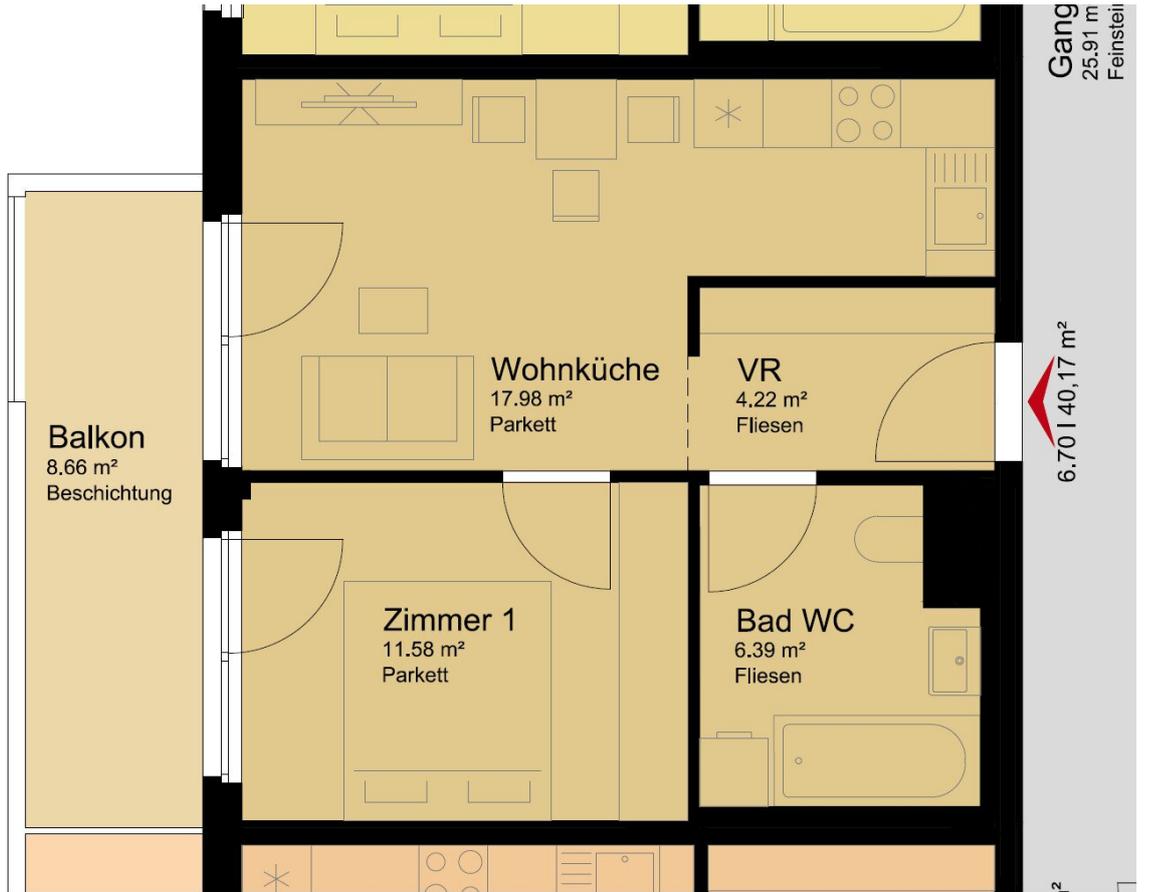












## Objektbeschreibung

Diese charmante kleine Dachgeschosswohnung in Wien bietet nicht nur eine idyllische Lage im 22. Bezirk, sondern auch ein modernes Wohnkonzept und eine hochwertige Ausstattung. Mit einer Gesamtfläche von 40,17m<sup>2</sup> und 2 Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.

Das Highlight dieser Immobilie ist definitiv der gemütliche Balkon, von dem aus Sie einen wunderschönen Ausblick genießen können. Hier können Sie entspannte Abende bei einem Glas Wein verbringen oder den Tag mit einem Frühstück in der Sonne beginnen. Zusätzlich gibt es die Möglichkeit einen eigenen Stellplatz in der Tiefgarage, der für bequemes Parken sorgt, um einen Kaufpreis von 19.900€ zu erwerben.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoß eines gepflegten Hauses und ist bequem mit dem Personenaufzug erreichbar. Das Gebäude ist Teil eines Wohnbauprojektes, welches erst 2020 fertiggestellt wurde.

Der Wohn- und Essbereich ist durch eine geschickt platzierte Einbauküche optisch vom Rest des Raumes etwas getrennt. Die Küche ist mit allen notwendigen Geräten inkl. Geschirrspüler ausgestattet und bietet genügend Stauraum für Ihre Küchenutensilien.

Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme und die hochwertigen Fliesen, sowie der Parkett verleihen der Wohnung einen modernen Touch. Das Schlafzimmer ist ebenfalls geräumig und bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Hier können Sie sich zurückziehen und in Ruhe entspannen.

Die Lage der Wohnung ist sehr gut, denn im Erdgeschoß der Neubuanlage befinden sich unmittelbar Einkaufsmöglichkeiten. Ein SPAR sorgt für die Nahversorgung und wenn man sportlich unterwegs ist, kann man sich im Fitnesscenter, welches sich in einer anderen Stiege befindet einschreiben.

**ACHTUNG:** Sie suchen eine Wohnung um sie zu vermieten? Diese Wohnung kann auch Netto gekauft werden!!

Nettopreis Wohnung 233.100€ | Bruttopreis inkl. 20% Umsatzsteuer 279.720€

Nettopreis Tiefgarage: 17.910€ | Bruttopreis inkl. Umsatzsteuer 21.492€

Gerne berate ich Sie in Bezug auf Vorsorgewohnungen und die entsprechende Hypothekendarfinanzierung in einem Gesamtkonzept und freue mich auf Ihre Anfrage.

Melden Sie sich noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap