

**Stadtnahes Wohnen mit Gartenidylle - Erstbezug in
2-Zimmer EG Wohnung in 1210 Wien für 315.000,00 €**



Beispielfoto

Objektnummer: 7256

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Wildnergasse 73a |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1210 Wien |
| Baujahr: | 2024 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 50,08 m ² |
| Nutzfläche: | 59,78 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Garten: | 60,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 38,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,68 |
| Kaufpreis: | 315.000,00 € |
| Kaufpreis / m ² : | 5.269,32 € |
| Betriebskosten: | 100,00 € |
| USt.: | 10,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin







Objektbeschreibung

Tolles Neubauprojekt in Wien 21

Eigentumswohnung zur Eigennutzung oder Vorsorge

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Erstbezug auf Baurechtsgrund (60 Jahre)**
- **Wohnnutzfläche** von rund **50 m²**
- **bestehend aus** Flur, Bad mit Dusche, WC mit Handwaschbecken, Wohnküche, Schlafzimmer
- **Terrasse mit rund 17 m²**
- **Gartenfläche** rund **60 m²**
- **hochwertige und moderne Ausstattung**
- außenliegender Sonnenschutz (**elektrische Raffstore**)
- **Massivbauweise**
- **Kunststofffenster (3fach verglast)**
- **Fliesen** in den **Nassräumen**, **Echtholzparkettböden** in den **Wohnräumen**

(verschieden Optionen möglich)

- **Niedrigenergiehaus**
- **Kabel / Satelliten-TV**
- **Fahrradraum**
- **Personenaufzug**
- **Beheizung erfolgt per Strom (Infrarotpaneele) mittels Fußbodenheizung**
- **Videogegensprechanlage**
- **Kaufpreis als Anleger: € 285.000 (zuzüglich 20% USt.)**
- **optional kann ein KFZ Abstellplatz um zusätzlich € 15.500 gekauft werden**
- **beziehbar spätestens Quartal 1, 2025**
- **Klimavorbereitung in allen Wohnräumen**
- **Photovoltaikvorbereitung**

Die angegebenen Betriebskosten sind eine Annahme, welche bei vergleichbaren Neubauprojekten herangezogen wurden. Die tatsächlichen Betriebskosten ergeben sich nach einem Jahr (Betriebskostenabrechnung).

Zu den Betriebskosten kommt ein Baurechtszins in Höhe von rund € 2,50 / Nutzwert pro

Monat hinzu.

Treuhänderin:

Mag. Marlene Krüger

Streichergasse 10/6

1030 Wien

Die ausführliche Beschreibung:

Diese Wohnung liegt im **Erdgeschoß dieses Neubauprojektes** und besticht durch den **großzügig konzipierten Grundriss** und der **tollen Lage**.

Im Vorraum angekommen, gelangen Sie geradeaus ins Schlafzimmer sowie **rechterhand** ins WC mit Handwaschbecken, ins Badezimmer mit Dusche sowie in die **Wohnküche**.

Die **Terrasse als auch den Garten** erreichen Sie über das **Schlafzimmer als auch durch das Gartentor**. Dieser lädt zu **Familienfeiern** ein.

Die Bauweise und Ausstattung:

Dieses Neubauprojekt wurde in **Massivbauweise** errichtet und besticht durch die **hochwertige Ausstattung** und den **modernen Wohnkonzepten**.

Hochwertiger **Echtholzparkett**, zukunftsorientierte, **umweltbewusste Infrarotfußbodenheizung** runden das Ganze ab.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung** erfolgt via Strom, welche mittels Fußbodenheizung **für angenehmes Wohnklima sorgt**.

Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels **Wärmepumpe** per Strom.

Verkehrsanbindungen:

Über die **Prager Straße** ist man **innen ca. 7 Autominuten** an der **Anschlussstelle Strebersdorf**, die wiederum auf die **A23** führt.

Der **Bahnhof Strebersdorf** befindet sich rund **7 Autominuten** entfernt. Von dort aus fährt der **Zug regelmäßig nach Wien**.

Fahrtzeit nach **Wien Floridsdorf** ist etwa **10 Minuten**, nach **Wien Praterstern 15 Minuten** und in die **Wiener Innenstadt** rund **23 Minuten**.

Bus 34A: Floridsdorf (**U6 Anbindung, S1, S2, S3, S7**) - Jedleseesee - Bahnhof Strebersdorf (**Zuganbindung, 32A**)

Straßenbahnlinie 26: Strebersdorf - Wien Floridsdorf (**U6 Anbindung**) - Kagraner Platz (**U1 Anbindung**) - Hausfeldstraße (**U2 Anbindung**)

Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Ob **Nahversorger** (Spar, Billa, Bipa, uvm.), **Apotheke, Ärzte, Tierarzt, Schulen** oder **Kindergärten**, alles ist **fußläufig** in wenigen Minuten **erreichbar**.

Gewerbepark Stadlau ist rund **18 Autominuten** entfernt, **G3 Shopping Resort** ist in rund **23 Autominuten** zu erreichen, **Shopping City Nord** ist rund **8 Minuten** entfernt.

FINANZIERUNGSHILFE WIRD GEBOTEN

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.