

**RESERVIERT: Zuhause zum Verlieben:
2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage**



Objektnummer: 301

Eine Immobilie von Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,88 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	116,75 €
Heizkosten:	70,32 €
USt.:	22,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Olena Turchynska

Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.
Saarplatz 8
1190 Wien

H +43 660 3777599

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

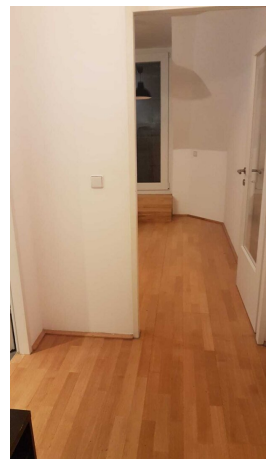


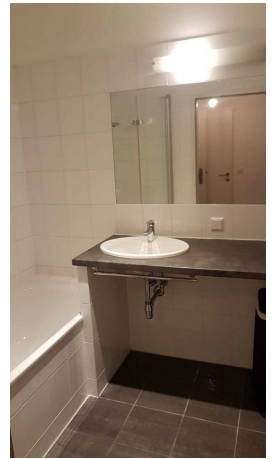
















Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wien!

In einer der begehrtesten und lebendigsten Stadtteile Wiens, in 1050 Wien, erwartet Sie eine moderne und **stilvolle Wohnung** zum Kauf. Die Etagenwohnung bietet auf **46,88m²** Fläche genügend Platz für ein komfortables Leben.

Die Lage:

Die Lage dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Der Stadtteil 1050 Wien ist bekannt für seine vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angebote. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, so dass Sie schnell und bequem in alle anderen Stadtteile gelangen. Auch Grünflächen wie der nahegelegene Schönbrunner Schlosspark laden zu Spaziergängen und Erholung ein.

Die Fakten:

- Neubau Baujahr 2008
- Lage im 5. Liftstock
- südwestseitiger Balkon
- Zentralheizung mit Fernwärme

Die Wohnung war zuletzt vermietet, wurde danach nachsaniert und verspricht Ihnen ein makellostes und unberührtes Interieur. Sie haben die Möglichkeit, Ihre eigenen persönlichen Vorstellungen und Wünsche in die Gestaltung der Wohnung einzubringen und somit ein individuelles Zuhause zu schaffen. Die hellen Räume und die hochwertige Ausstattung schaffen eine einladende Atmosphäre, in der Sie sich von Anfang an wohlfühlen werden. Die auf den Fotos ersichtlichen Möbel werden vom Vormieter noch entfernt.

Die Wohnung:

- Vorraum

- großes Wohnzimmer mit angeschlossener Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Balkon
- Kellerabteil

Die Wohnung verfügt über **zwei Zimmer**, die sich flexibel nutzen lassen. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder gemütliches Wohnzimmer – Sie haben die Wahl. Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Freunden oder entspannte Stunden alleine. Die **bodentiefe Fenster** sorgen für ausreichend Tageslicht und geben Ihnen einen schönen Ausblick auf die grüne Umgebung. Alle Fenster schauen in den Innenhof des Hauses.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der **südwestseitige Balkon**, auf dem Sie die warmen Sommerabende genießen können. Hier können Sie Ihren Feierabend ausklingen lassen, Ihre Pflanzen pflegen oder einfach nur die Aussicht auf die umliegenden Dächer und Gärten genießen. Der Balkon ist der ideale Ort, um sich eine kleine Auszeit vom Alltag zu gönnen und neue Energie zu tanken.

Die **monatlichen Kosten** der Wohnung betragen **EUR 254,71** und bestehen aus:

- Betriebskosten EUR 128,43
- Reparaturrücklage EUR 44,71
- Heizkosten EUR 50,63
- Warmwasser EUR 30,94

Kaufpreis von EUR 350.000.- bestandsfrei und lastenfrei

Ein **PKW-Stellplatz** kann um **40.000 Euro** erworben werden.

Sie sind auf der Suche nach einer Immobilie, die Ihnen ein modernes und komfortables Leben in einer pulsierenden Stadt bietet? Dann ist diese Wohnung in 1050 Wien genau das Richtige für Sie. Nutzen Sie die Gelegenheit und erfüllen Sie sich den Traum von den eigenen vier Wänden in einer der schönsten Städte Europas. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.