

**Erstbezug - Wunderschöne
Drei-Zimmer-Vorsorgewohnung mit Loggia! Provisionsfrei!**



Objektnummer: 5908/973
Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Altmannsdorfer Straße 188
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,84 m ²
Nutzfläche:	77,29 m ²
Zimmer:	3
Keller:	2,63 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.713,06 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

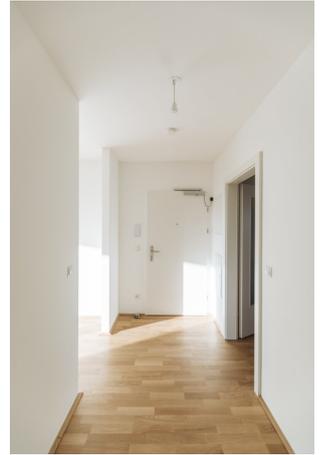


Fanny Vorstandlechner

ABRA IC GmbH
Höhnergasse 20/3
1180 Wien



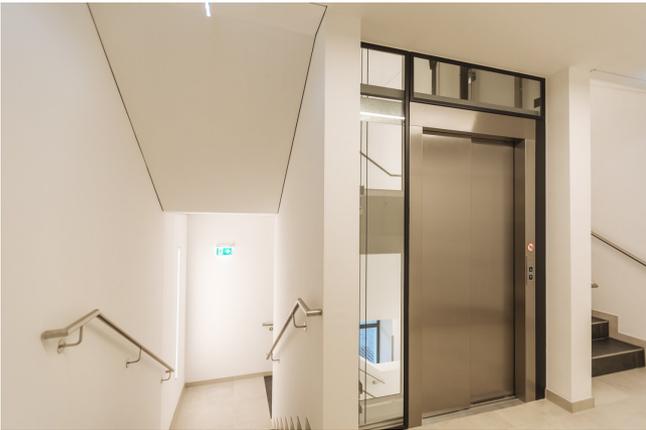




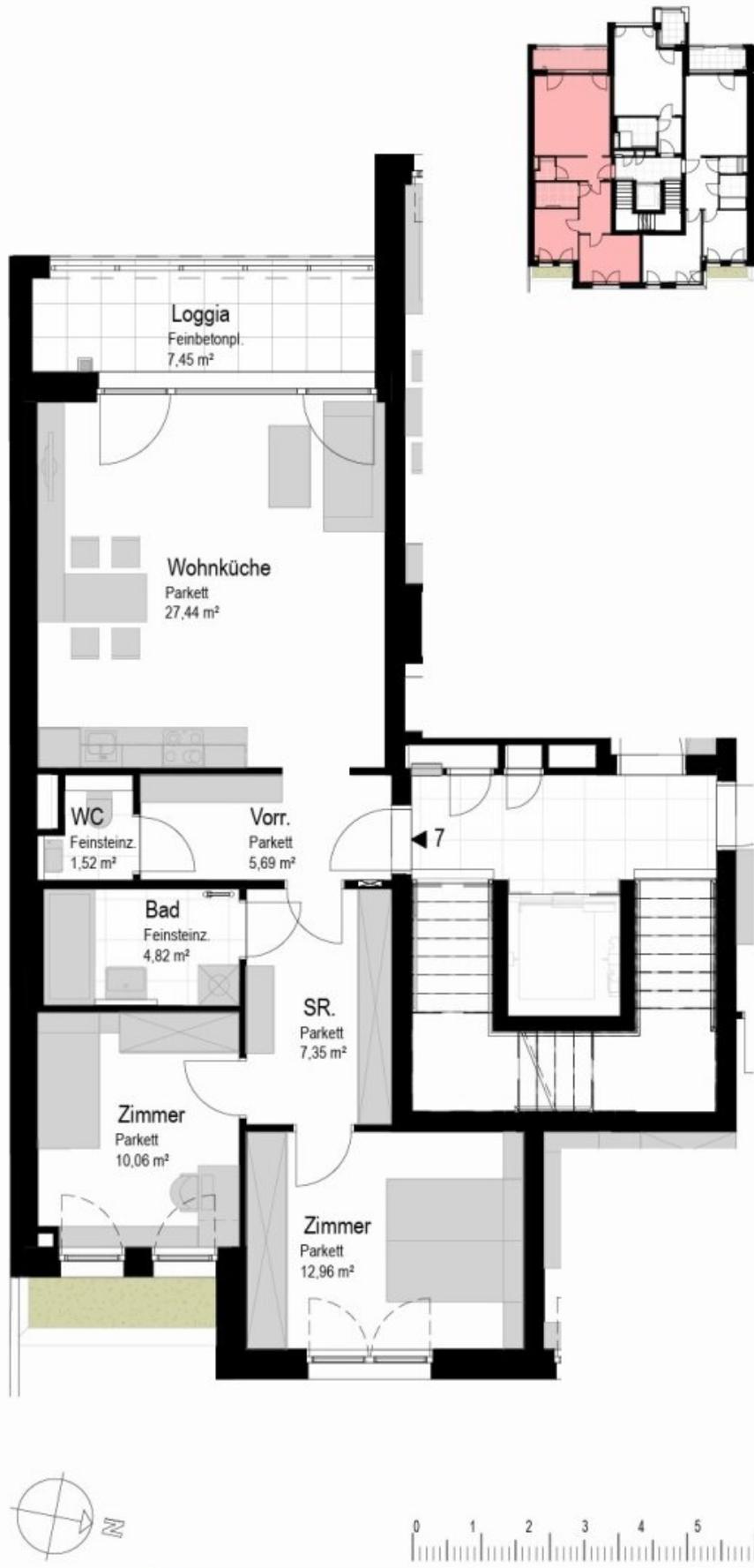












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine neuwertige, sehr schöne, bereits fertiggestellte Wohnung mit ca. 77,29 m² inkl. 7,45 m² Loggia.

Aufgrund der hervorragenden Lage, der durchdachten Raumaufteilung und der hochwertigen Ausstattung eignen sich die Wohnungen sowohl als **Eigenbedarf**- als auch als **Vorsorgeobjekt**. Damit stehen Ihnen beide Erwerbsvarianten offen. **Hinweis:** Der angegebene Preis bezieht sich auf die Vorsorgewohnung.

Die Wohnung ist nicht nur mit einer Freifläche ausgestattet, sondern weist auch hochwertige Materialien als auch Ausstattung aus:

- Niedrigenergiehaus, HWB 29,3 kWh/m².a; fGEE = 0,73
- Beheizung über Luftwärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik-Anlage (4,98 kW peak)
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung inkl. Temperaturabsenkung
- Hochwertige Eichen-Parkettfußböden mit Schweizerleiste
- Feinsteinzeug 60x60 cm rektifiziert von Antica Ceramica Rubiera
- Sonnenschutz mit Senkrechtmarkisen (Steuerung über Handsender)
- RC-3-Eingangstüren
- Weiße Röhrenspan-Innentüren mit Holzzargen
- Tür- und Fenster-Beschläge aus Edelstahl
- Handwaschbecken in Toiletten
- Vollausgestattete Küchen
- Natürlich belichtetes, repräsentatives Stiegenhaus
- SAT-Anlage
- Ebenerdiger Fahrradraum
- Aufzug mit einem teilweise verglasten Schacht, Aufzugskabine in Edelstahl mit raumhohem Spiegel und LED-Leuchtpaneeldecke

- Mitbenutzung der begrünten Freifläche (rd. 150 m²) mit einem Kleinkinderspielplatz in der Altmannsdorfer Straße 184.

- Kellerabteil (2,63 m²)

Das Haus selbst verfügt über einen Aufzug, Fahrradabstellraum und einen Kinderwagenraum.

Der Kaufpreis für Eigennutzer beträgt € 465.900,--

Außerdem sind in diesem Haus noch weitere Wohnungen verfügbar, falls Sie sich noch gerne weiter umschauchen wollen.

Erdgeschoß:

- **TOP 1:** verkauft

1. Obergeschoss:

- **TOP 2:** ca. 58,79 m² 3-Zimmer-Wohnung mit 5,64 m² Loggia

Preis Anleger netto: EUR 320.000,-

Preis Eigennutzer: EUR 367.240,-

- **TOP 3:** verkauft

- **TOP 4:** ca. 69,84 m² 3-Zimmer-Wohnung mit 7,23 m² Loggia

Preis Anleger netto: EUR 395.000,-

Preis Eigennutzer: EUR 449.000,-

2. Obergeschoss:

- **TOP 5:** ca. 58,80 m² 3-Zimmer-Wohnung mit 5,76 m² Loggia

Preis Anleger netto: EUR 330.000,-

Preis Eigennutzer: EUR 379.200,-

- **TOP 6:** ca. 33,02 m² 1-Zimmer-Wohnung mit 3,60 m² Loggia

Preis Anleger netto: EUR 185.000,-

Preis Eigennutzer: EUR 212,800,-

- **TOP 7:** ca. 69,84 m² 3-Zimmer-Wohnung mit 7,45 m² Loggia

Preis Anleger netto: EUR 399.000,-

Preis Eigennutzer: EUR 465.900,-

3. Obergeschoss:

- **TOP 8:** ca. 53,40 m² 2-Zimmer-Wohnung mit 5,69 m² Loggia

Preis Anleger netto: EUR 310.000,-

Preis Eigennutzer: EUR 365.620,-

- **TOP 9:** verkauft

- **TOP 10:** ca. 63,82 m² 2-Zimmer-Wohnung mit 7,45 m² Loggia

Preis Anleger netto: EUR 365.000,-

Preis Eigennutzer: EUR 419.460,-

4. Obergeschoss:

- **TOP 11:** verkauft

- **TOP 12:** verkauft

- **TOP 13:** ca. 63,68 m² 2-Zimmer-Wohnung mit 7,42 m² Loggia

Preis Anleger netto: EUR 375.000,-

Preis Eigennutzer: EUR 431.500,-

- **TOP 14:** verkauft

Dachgeschoß:

- **Top 15:** ca. 121,18 m² 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit 45 m² Terrasse

Preis Anleger netto: EUR 660.000,-

Preis Eigennutzer: EUR 749.000,-

Fotocredits: Marlene Fröhlich|luxundlumen.com; DK-Media

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <550m

Apotheke <400m

Klinik <1.325m

Krankenhaus <1.325m

Kinder & Schulen

Schule <475m

Kindergarten <425m

Universität <4.550m

Höhere Schule <3.900m

Nahversorgung

Supermarkt <450m
Bäckerei <1.075m
Einkaufszentrum <1.200m

Sonstige

Geldautomat <725m
Bank <1.075m
Post <1.050m
Polizei <1.150m

Verkehr

Bus <100m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <2.350m
Bahnhof <400m
Autobahnanschluss <800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap