Top ausgestattete Terrassenwohnung in 1210 Wien - Erstbezug mit 2 Zimmern und traumhafter Terrasse

Beispielfoto

Objektnummer: 6547/3591

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wildnergasse 73a
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,84 m²
Nutzfläche:	39,90 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	223.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	10,00 €

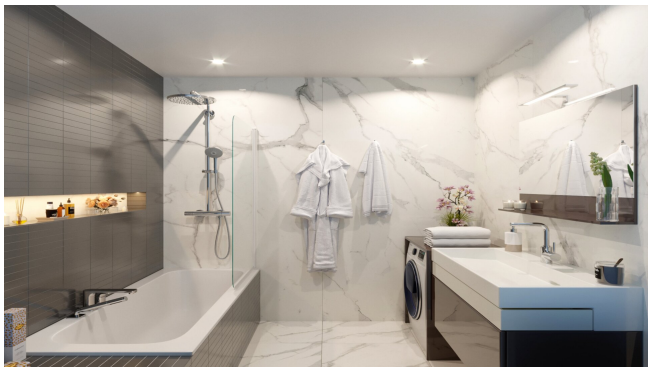
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Rene Sezgin

TRUE Immobilien GmbH & Co KG



Objektbeschreibung

Tolles Neubauprojekt in Wien 21

Eigentumswohnung zur Eigennutzung oder Vorsorge

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Erstbezug auf Baurechtsgrund (60 Jahre)**
- **Wohnnutzfläche** von **rund 39 m²**
- **bestehend aus** Flur, Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, WC, Wohnküche, Schlafzimmer
- **Balkon mit rund 5 m²**
- **hochwertige und moderne Ausstattung**
- außenliegender Sonnenschutz (**elektrische Raffstore**)
- **Massiv**bauweise
- Kunststoff**fenster** (**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: € 267.700 (inklusive 20% USt.)**
- **optional kann ein KFZ Abstellplatz um zusätzlich € 15.500 gekauft werden**
- **beziehbar Herbst 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 2**. Obergeschoß dieses Neubauprojektes** und besticht durch die tolles Ausstattung und der **idyllischen Lage**.

Durch den Vorraum gelangen Sie in den **zentralen Flur**, der sowohl in die **Wohnküche als weiters ins Schlafzimmer** führt. **Rechterhand** gelangen Sie ins **Badezimmer sowie ins WC.**

Die **Terrasse** erreichen Sie über das Schlafzimmer.

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 **binnen 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)** - **Jedlesee** - 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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.100m
Apotheke <825m
Klinik <2.325m
Krankenhaus <2.350m

Kinder & Schulen
Schule <600m
Kindergarten <500m
Universität <2.225m
Höhere Schule <1.775m

Nahversorgung
Supermarkt <800m
Bäckerei <1.025m
Einkaufszentrum <1.775m

Sonstige
Geldautomat <1.450m
Bank <1.450m
Post <1.250m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <150m
U-Bahn <2.625m
Straßenbahn <850m
Bahnhof <1.300m
Autobahnanschluss <850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap