

Moderne Gartenwohnung in begehrter Lage - Erstbezug mit 2 Zimmern, Terrasse und Garten



Beispielfoto

Objektnummer: 6547/3587

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Wildnergasse 73a |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1210 Wien |
| Baujahr: | 2024 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 44,33 m ² |
| Nutzfläche: | 48,93 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: | 279.000,00 € |
| 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 **44 m²**
- **bestehend aus** Flur, Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, WC mit Handwaschbecken, Wohnküche, Schlafzimmer
- **Terrasse mit rund 16 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: € 334.800 (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 **Erdgeschoß dieses Neubauprojektes** und besticht durch den **großzügig konzipierten Grundriss** und der **tollen Lage**.

Durch den Vorraum gelangen Sie in den **zentralen Flur**, der sowohl in die **Wohnküche als auch ins Schlafzimmer** führt. **Rechterhand** gelangen Sie ins **Badezimmer, welches ein WC, eine Wanne sowie den Waschmaschinenanschluss** beinhaltet.

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 **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) - 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 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