Erstbezug: 3 Zimmer Wohnung in verkehrsgünstiger Lage



Objektnummer: 5720

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,87 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	38,05 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	289.800,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Hofer

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 680 111 76 60





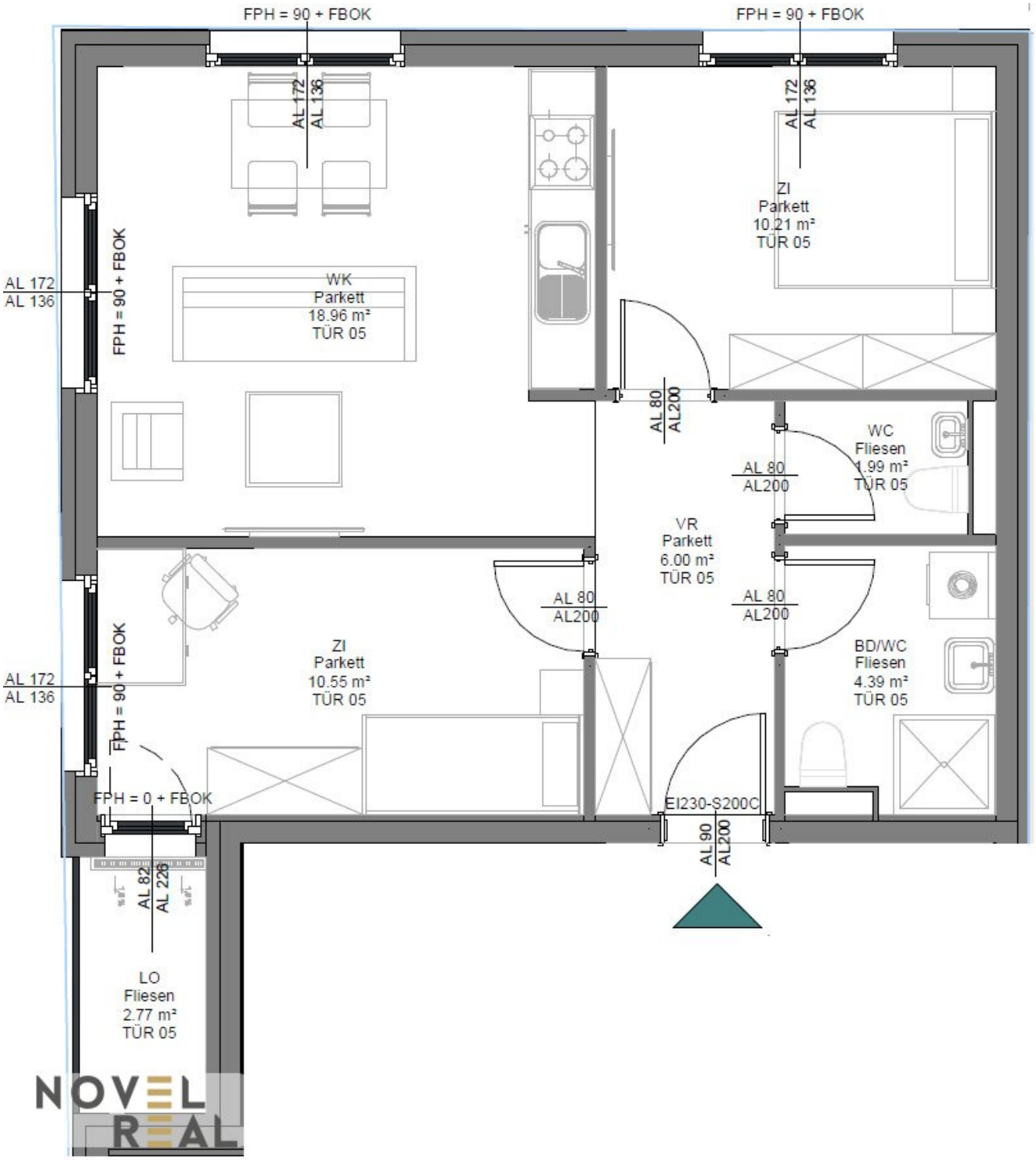


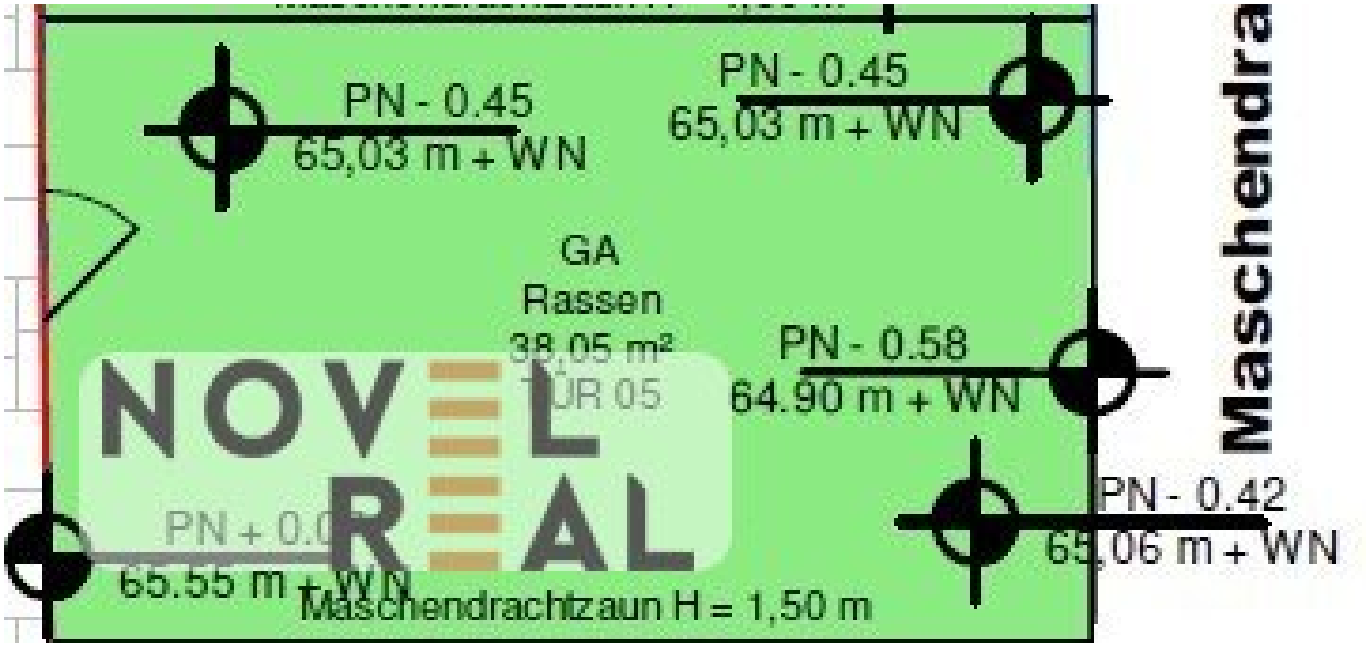







NOVEL
REAL


FPH = 90 + FBOK
FPH = 90 + FBOK
AL 172
AL 136
AL 172
AL 136
FPH = 90 + FBOK
WK
Parkett
18.96 m²
TÜR 05
ZI
Parkett
10.21 m²
TÜR 05
AL 80
AL200
WC
Fliesen
1.99 m²
TÜR 05
AL 80
AL200
VR
Parkett
6.00 m²
TÜR 05
AL 80
AL200
AL 80
AL200
ZI
Parkett
10.55 m²
TÜR 05
AL 172
AL 136
FPH = 90 + FBOK
BD/WC
Fliesen
4.39 m²
TÜR 05
FPH = 0 + FBOK
EI230-S200C
AL 90
AL200
AL 82
AL 226
LO
Fliesen
2.77 m²
TÜR 05


PN - 0.45
65,03 m + WN
PN - 0.45
65,03 m + WN
GA
Rassen
38,05 m²
TÜR 05
PN - 0.58
64.90 m + WN
Maschendra
PN - 0.42
65,06 m + WN
PN + 0.0
65.55 m + WN
Maschendrachtzaun H = 1,50 m

Objektbeschreibung

Moderner Wohnkomfort in bester Lage!

In begehrter Lage im 23. Wiener Gemeindebezirk, besteht ein exklusives Neubauprojekt, das alle Anforderungen zeitgemäßen Bauens und Wohnens erfüllt. Der Neubau umfasst insgesamt 8 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen, die sich durch ihre energieeffiziente Bauweise und moderne Architektur auszeichnen. Die Wohnflächen variieren zwischen 42 und 68 m² und bieten dank durchdachter Raumaufteilung optimalen Wohnkomfort für verschiedene Lebenssituationen.

Die Wohnungen verfügen über 3 Zimmer und eine offene Wohnküche, die direkt Zugang zu einem Garten, Balkon, Terrasse oder einer Loggia bietet. Die Wohnungen, die nicht im Erdgeschoss liegen, verfügen über ein eingezäuntes, separates Gartenstück im Erdgeschoss. Jedes Badezimmer ist mit einer bodentiefen Dusche und einer Toilette ausgestattet, einige Einheiten bieten zusätzlich einen Abstellraum und eine weitere Toilette.

Hochwertige Ausstattung:

- Produkte von namhaften Herstellern: z.B. Prefa, Grohe, Laufen
- Alufenster mit Außenrollläden
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Fußbodenheizung durch Luftwärmepumpe
- Bodentiefe Dusche mit Glaswand
- Verzinkte Balkongeländer

Ausstattung der Anlage:

- Lift in alle Geschosse

- Kinderwagen- und Fahrradraum

Aktuell sind nur noch 2 Wohnungen verfügbar. Diese begehrten Wohnräume eignen sich ideal für Familien, Paare und Senioren, da sie barrierefrei gestaltet sind. Die Nachfrage nach Mietwohnungen in dieser Gegend ist hoch, was das Projekt auch für Anleger attraktiv macht.

Lage, Infrastruktur, Freizeit:

Hervorragende Infrastruktur

Das Neubauprojekt befindet sich in einer ausgezeichneten Lage mit hervorragender Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar, was eine schnelle und bequeme Verbindung zum Stadtzentrum und anderen Stadtteilen gewährleistet.

Verkehrsanbindung:

- Öffentliche Verkehrsmittel: Mehrere Buslinien und die U-Bahn-Stationen der Linie U6 in der Nähe

- Autobahnanbindung: Schneller Zugang zur A23 und S1

Freizeit und Erholung:

- Parks und Grünflächen: Diverse Parks und Erholungsgebiete in der Nähe

- Sport- und Freizeiteinrichtungen: Sportplätze, Fitnessstudios und Schwimmbäder in der Umgebung

Dieses Neubauprojekt bietet nicht nur modernen Wohnkomfort und hochwertige Ausstattung, sondern auch eine ideale Lage für alle Lebenslagen. Egal, ob Sie ein neues Zuhause für Ihre Familie suchen, als Paar den nächsten Lebensabschnitt planen oder als Senior barrierefrei

und komfortabel wohnen möchten – hier finden Sie die perfekte Wohnung. Investoren profitieren zudem von der hohen Nachfrage nach Mietwohnungen in dieser attraktiven Gegend.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Das Vermittlungshonorar ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese atemberaubende Immobilie befindet sich in der begehrten Gegend des 23. Wiener Gemeindebezirks und bietet Ihnen den perfekten Ort, um anzukommen und Ihr neues Leben zu beginnen.

Als Erstbezug ist diese Immobilie in einem neuwertigen Zustand und bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten, die Sie sich wünschen können. Die hellen und lichtdurchfluteten Räume im modernen Stil werden Sie sofort begeistern und Sie werden sich wie zu Hause fühlen.

Raumaufteilung Top 5 :

- Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe
- Wohn- Esszimmer mit offener Küche
- Schlafzimmer
- Zimmer mit Zugang zur Loggia
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluß und Toilette

- Separate Toilette

Ca. 38 m² großes eingezäuntes, privates Grundstücksanteil im Garten

Ausstattung Highlights:

- Alufenster mit Außenrollläden
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Fußbodenheizung durch Luftwärmepumpe
- Bodentiefe Dusche mit Glaswand
- Verzinkte Balkongeländer
- Lift in alle Geschosse
- Kinderwagen- und Fahrradraum

Kaufpreis für Anleger: € 289.800,- zzgl. 20 % USt

Kaufpreis für Eigennutzer: € 315.000,-

Doch nicht nur das Innere der Immobilie ist beeindruckend, auch die Lage ist unschlagbar. Mit

einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung durch Busse und den nahegelegenen Bahnhof sind Sie bestens angebunden und können die Stadt bequem erkunden. Auch für Pendler ist diese Immobilie ideal, da Sie schnell und einfach zu Arbeit gelangen können.

In der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, ein Supermarkt, eine Bäckerei und ein großes Einkaufszentrum sind in der Umgebung vorhanden. Für Familien mit Kindern gibt es eine Schule und einen Kindergarten in der Nähe, damit Ihre Kleinen eine gute Bildung genießen können.

Nicht nur die praktischen Aspekte überzeugen bei dieser Immobilie, die Umgebung bietet Ihnen eine hohe Lebensqualität, die ruhige Gegend ist von viel Grün umgeben und lädt zu entspannten Spaziergängen ein. Auch die Nähe zum schönen Schloss Schönbrunn bietet Ihnen die Möglichkeit, die kaiserliche Geschichte Österreichs zu erkunden.

Zusammengefasst bietet Ihnen diese Immobilie alles, was Sie für ein glückliches und komfortables Leben in Wien brauchen. Der Erstbezug, die ausgezeichnete Verkehrsanbindung, die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen und die hohe Lebensqualität machen diese Immobilie zu einem wahren Juwel. Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von diesem einzigartigen Angebot zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Zuhause begrüßen zu dürfen!

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Das Vermittlungshonorar ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap