

**Erleben Sie urbanen Komfort in lichtdurchfluteten 3  
Zimmern**



**Objektnummer: 7191/119**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,37 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	149,28 €
<b>USt.:</b>	14,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Robert Holzmann**

Hillinger Immobilien GmbH  
Zelda Kaplanweg 13/7  
1100 Wien

T +4366499960996



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH

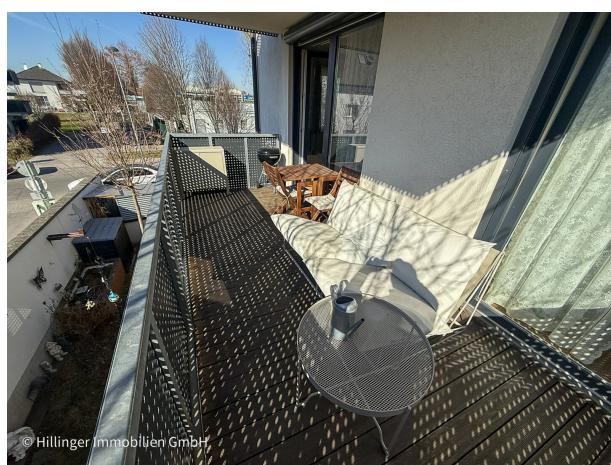
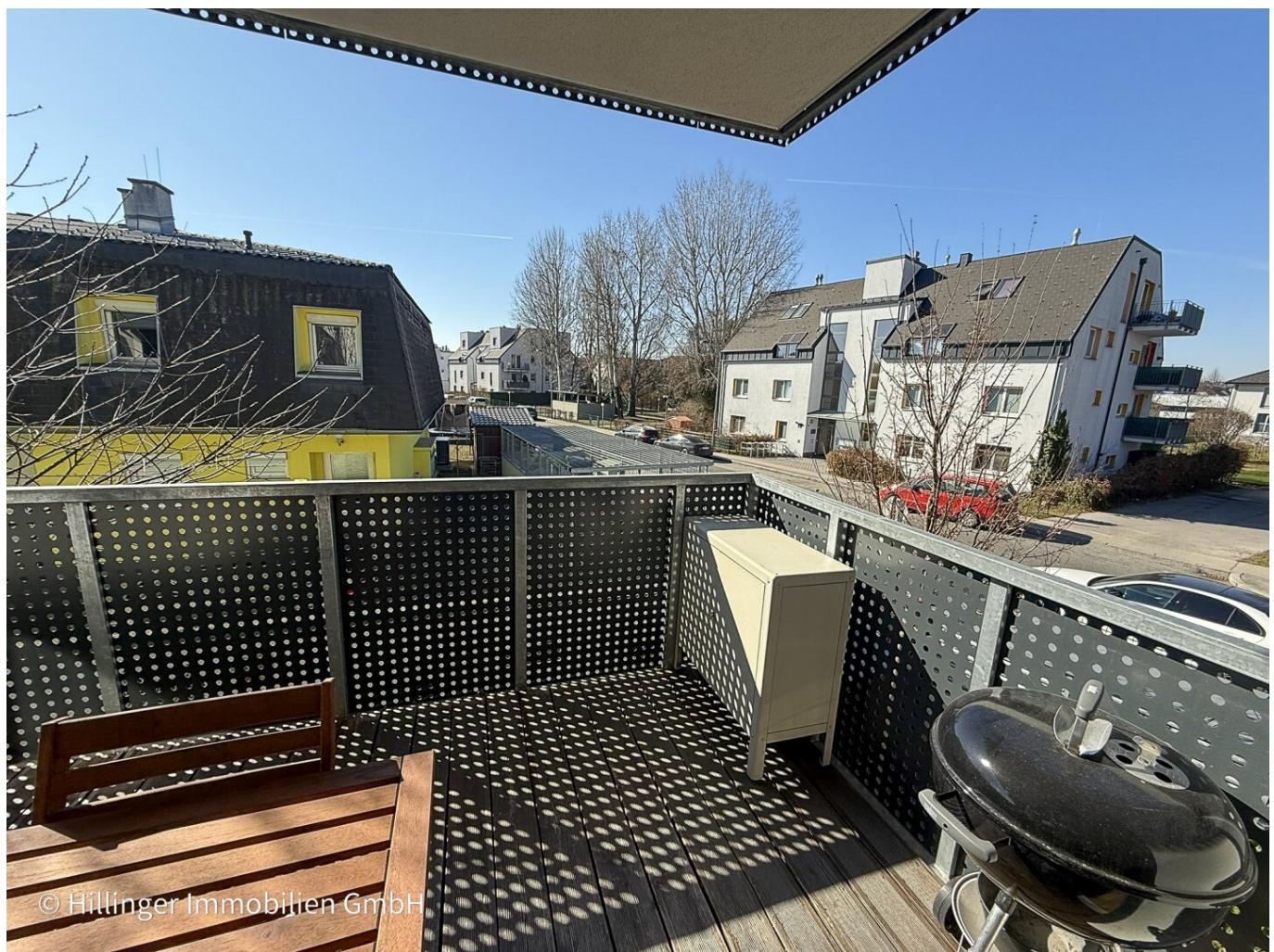


© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH





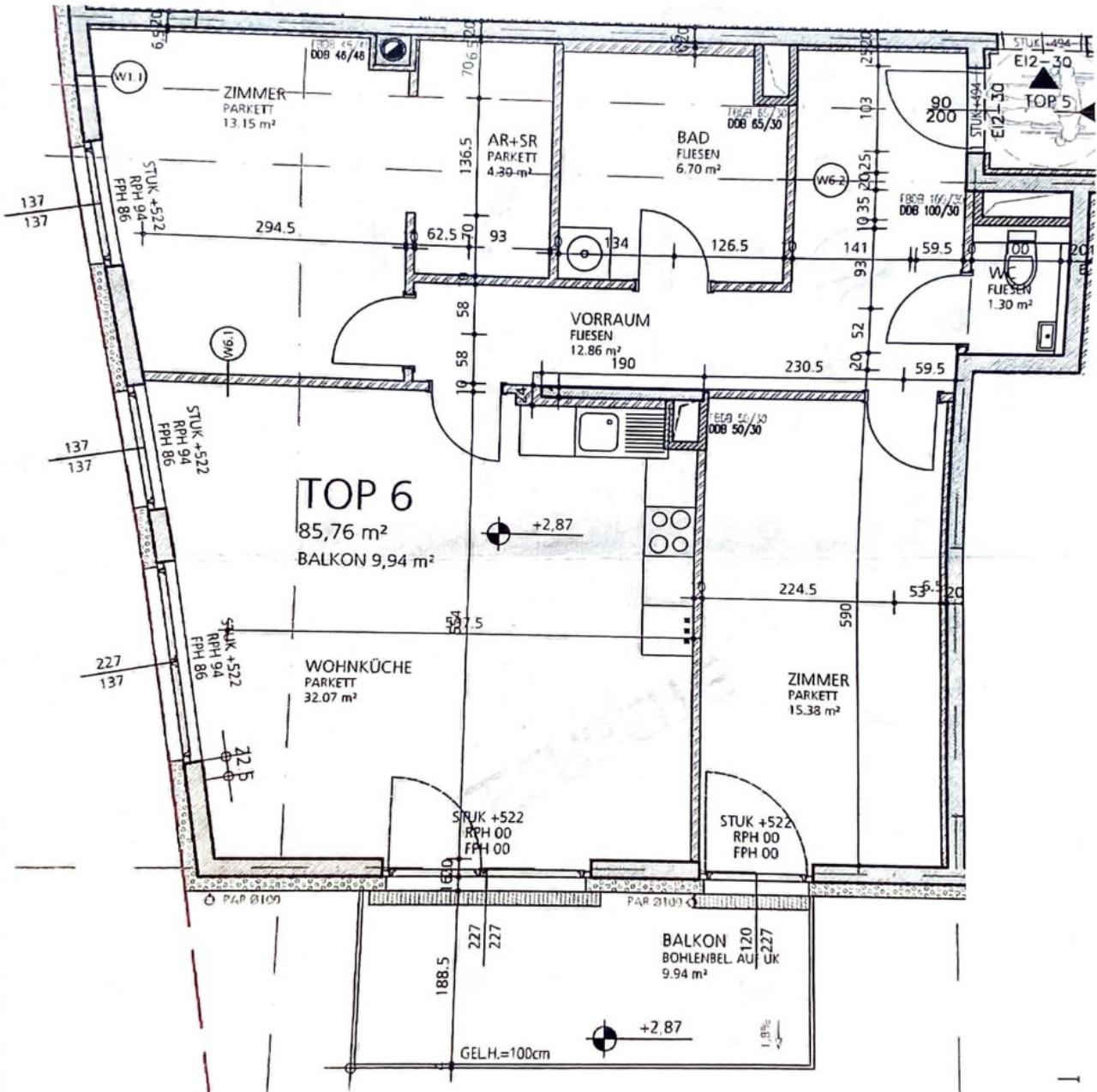


© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH





# Objektbeschreibung

**Eine gut geschnittene attraktive Eigentumswohnung im 1. Obergeschoß stellt sich vor.**

## Highlights der Wohnung

- **85,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 10 m<sup>2</sup> Balkon**
- **3 Zimmer** – ideale Raumauflistung für Familien, Paare oder Home-Office
- **Baujahr 2015** – moderner Neubau, barrierefrei mit Lift
- **Südausrichtung** – lichtdurchflutet, freundlich, Balkon ganztags nutzbar
- **Top-Energieeffizienz** – HWB B (29,37), fGEE A (0,75) ? niedrige Energiekosten
- **Hochwertige Ausstattung** – Eichenparkett, Fernwärme, Rollläden an allen Fenstern und der Terrassentüre
- **Barrierefrei** – Lift in alle Geschoße
- **Kellerabteil & Fahrradraum** vorhanden

Es erwartet Sie eine gepflegte Wohnung mit Eichenparkett, zeitlosen weißen Wänden und viel Raum für Ihren individuellen Flair. Man kann in die möblierte Wohnung gleich einziehen oder die Gestaltung der Räume nochmals neu denken.

Das Herzstück dieser Wohnung ist der einladende Wohnbereich mit offener Küche. Neben den zwei hellen und freundlichen Zimmern, die sich ideal für eine Familie oder als stilvolles Home-Office eignen, steht ein geräumiges Bad und ein separates Wc zu Verfügung. Der durchdachte Grundriss lässt viel Raum für Kreativität beim Einrichten. Die großen Fenster sorgen für eine angenehme natürliche Beleuchtung und schaffen eine einladende Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Ein Highlight dieser Immobilie ist der Balkon, der Ihnen die Möglichkeit bietet, frische Luft zu schnappen und die Sonnenstrahlen zu genießen. Ob für ein entspanntes Frühstück am

Morgen oder ein Glas Wein am Abend – hier können Sie die kleine Auszeit im Freien genießen.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter natürlich Parkett, die nicht nur schick aussehen, sondern auch pflegeleicht sind. Für Ihren Komfort sorgt die moderne Fernwärmeheizung, die in den Wintermonaten für eine wohlige Wärme sorgt. Zusätzlich sind Rollläden als außenliegender Sonnenschutz vorhanden, die Ihnen helfen, die Temperatur in Ihren Wohnräumen angenehm zu regulieren.

Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüsse sind vorhanden, sodass Sie direkt nach dem Einzug Ihre Lieblingssendungen genießen können. Der Personenaufzug erleichtert Ihnen den Zugang zur Wohnung und sorgt für einen barrierefreien Komfort.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach toll. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar und bieten Ihnen eine hervorragende Infrastruktur. Der nächste Supermarkt (HOFER) und die Bäckerei sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt, sodass Sie immer gut versorgt sind.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. Eine Busverbindung in der Nähe ermöglicht es Ihnen, schnell und unkompliziert in die Wiener Innenstadt zu gelangen oder andere Stadtteile zu erreichen. So genießen Sie die Vorteile der Großstadt und gleichzeitig die ruhige Wohnlage. Mit dem 26A kommen Sie in 8 Minuten zur U2 Aspernstraße.

## **Sie sind an der Wohnung interessiert?**

Dann nichts wie ab ans Telefon und vereinbaren Sie sofort einen Besichtigungstermin oder nutzen Sie einfach das Kontaktformular!

## **Finanzierung benötigt?**

Bei Hillinger Immobilien kommt alles aus einer Hand, gerne bieten wir Ihnen die passende Finanzierung gleich mit an.

Wir bieten Ihnen kostenfrei und unverbindlich die Beratung durch unsere Spezialisten aus der Wohnbaufinanzierung!

***Nutzen Sie den Zinsvorteil einer unabhängigen Kreditberatung uns sparen Sie langfristig tausende Euros durch effektiven Kreditvergleich!***

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap