Erleben Sie urbanen Komfort in lichtdurchfluteten 3 Zimmern



Objektnummer: 7191/119

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,76 m²
Zimmer:	3
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,37 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	490.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.713,62 €
Betriebskosten:	149,28 €
USt.:	14,93 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Robert Holzmann

Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7
1100 Wien


HiLLiNGER
IMMOBILIEN


HiLLiNGER
IMMOBILIEN


EINRICHTUNGSVORSCHLAG | KI-bearbeitet








HiLLiNGER
IMMOBILIEN


HiLLiNGER


EINRICHTUNGSVORSCHLAG | KI-bearbeitet


HiLLiNGER
IMMOBILIEN


EINRICHTUNGSVORSCHLAG | KI-bearbeitet


HiLLiNGER
IMMOBILIEN


EINRICHTUNGSVORSCHLAG | KI-bearbeitet


HILLINGER
IMMOBILIEN


EINRICHTUNGSVORSCHLAG | KI-bearbeitet


HiLLiNGER
IMMOBILIEN

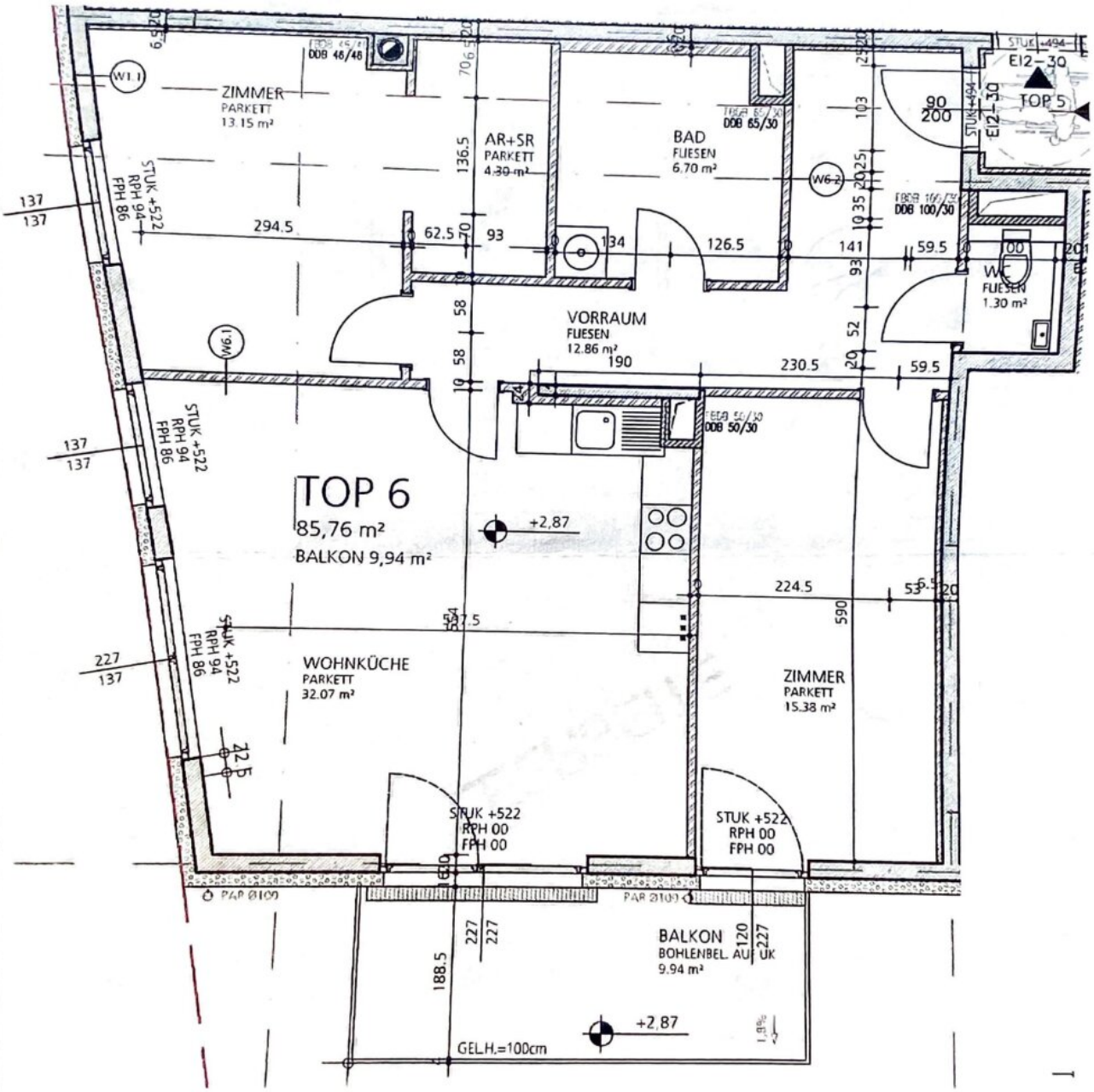

EINRICHTUNGSVORSCHLAG | KI-bearbeitet


10
HiLLiNGER


HILLINGER
IMMOBILIEN


HILLINGER
IMMOBILIEN




TOP 6
85,76 m²
BALKON 9,94 m²
ZIMMER
PARKETT
13.15 m²
AR+SR
PARKETT
4.30 m²
BAD
FLIESEN
6.70 m²
VORRAUM
FLIESEN
12.86 m²
WC
FLIESEN
1.30 m²
WOHNKÜCHE
PARKETT
32.07 m²
ZIMMER
PARKETT
15.38 m²
BALKON
BOHLENBEL. AUF UK
9.94 m²
TOP 5
EI2-30
STUK +522
RPH 94
FPH 86
STUK +522
RPH 00
FPH 00
+2,87
GELH.=100cm
DDB 46/48
DDB 65/30
DDB 100/30
DDB 50/30

Objektbeschreibung

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

Highlights der Wohnung

- **85,8 m² Wohnfläche + 10 m² Balkon**
- **3 Zimmer** – ideale Raumaufteilung 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 Vorzüge 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.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Profitieren Sie von unserer 22 jährigen Expertise in Wien, Niederösterreich und dem Burgenland. Wir erstellen Ihnen eine **kostenfreie und unverbindliche Marktbewertung** Ihrer Immobilie!

Fundiert, diskret und auf Basis **aktueller** tatsächlich bezahlter Preise.

Rufen Sie unverbindlich an! Wir schätzen Ihre Immobilie binnen 24 Stunden!

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