

**ERSTBEZUG | Doppelhaushälfte | 4 Zimmer | Garten |
Keller | Sackgasse | Luftwärmepumpe**



Objektnummer: 7311/571

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,69 m ²
Nutzfläche:	114,69 m ²
Gesamtfläche:	263,06 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	65,00 m ²
Keller:	46,06 m ²
Heizwärmebedarf:	C 53,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	1.230.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

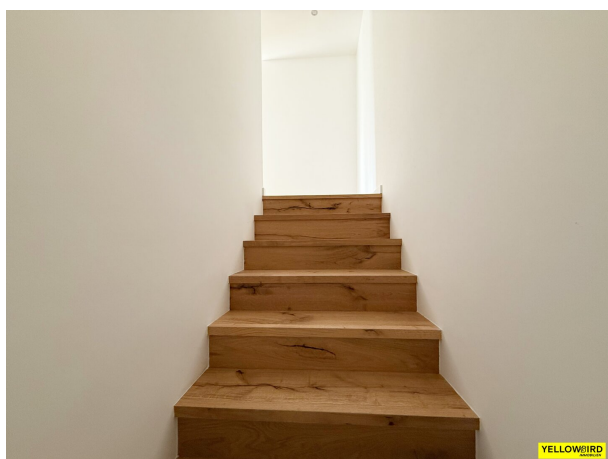


Valerio-Damiano Stoisser

Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3
1040 Wien

H +43 676 4088885







YELLOWBIRD
IMMOBILIEN



YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

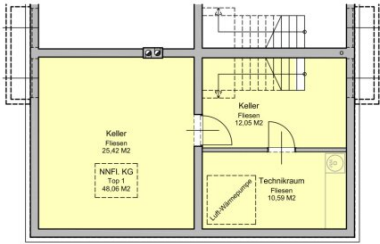


YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

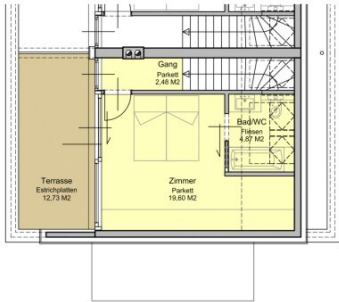




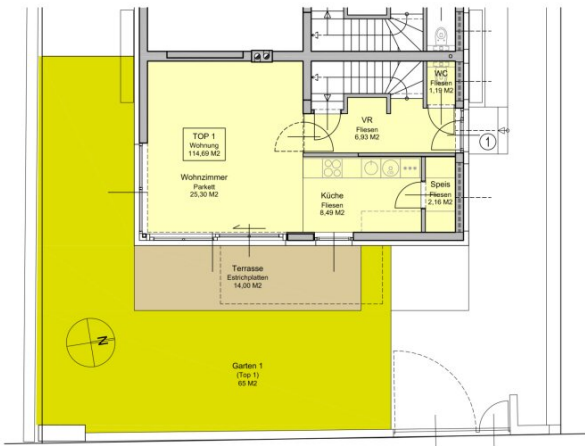
KELLERGEOSCHOSS



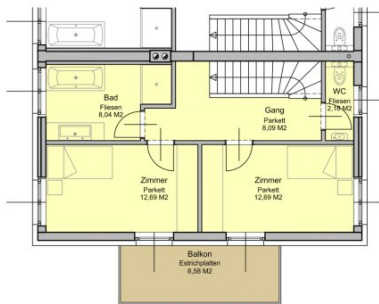
DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Highlights:

- SCHLÜSSELFERTIGER ERSTBEZUG
- RUHIGE LAGE AM ENDE EINER SACKGASSE
- GROßER KELLER MIT WASCHKÜCHE
- ÖFFENTLICHE ANBINDUNG FUßLÄUFIG ERREICHBAR
- EIGENGARTEN MIT TERRASSE
- LUFTWÄRMEPUMPE MIT FUßBODENHEIZUNG
- KLIMA- & PV-VORBEREITUNG

INFOS ZUR DOPPELHAUSHÄLFTE

- BEZIEHBAR: ab sofort
- WOHNFLÄCHE: ca. 114,69 m²
- KELLER: ca. 48,06 m²
- GARTEN: ca. 65 m²
- TERRASSEN: 2

- BALKON: 8,58 m²
- ZIMMER: 4
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Im Keller
- HEIZUNG: Luftwärmepumpe - Fußbodenheizung
- KLIMA: Vorbereitung im Dachgeschoss
- KÜCHE: Anschlüsse vorhanden
- VERKEHRSANBINDUNG: Straßenbahn 60 & 62

KOSTEN:

- KAUFPREIS: EUR 1.230.000,00

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND

- PROVISION: EUR 44.280,-- inkl. 20% USt
- KAUFVERTRAGSERRICHTUNG: Mag. Markus Michtner - 1% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und Ust.

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <2.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap