

**Neubau-3-Zimmer mit 14 m<sup>2</sup>-Balkon, Tiefgarage & Blick auf den Wienerberg**



**Objektnummer: 7939/2300161758**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,44 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	483.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	346,00 €
<b>USt.:</b>	34,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Urban**







Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwertschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

Ruhig, grün, sofort bezugsfertig: Im 6. Stock eines 2019 errichteten Wohnhauses verkaufen wir eine helle, 81 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung mit sonnigem 14 m<sup>2</sup>-Westbalkon und Blick auf das Erholungsgebiet Wienerberg.

## Raumaufteilung auf einen Blick

- Vorzimmer mit Abstellnische
- Offene Wohnküche, bodentiefe Fenster, direkter Balkonausgang
- Flur zu den beiden Schlafzimmern – beide mit Zugang zum Balkon
- Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC

## Inklusive & sofort verfügbar

- Tiefgaragenplatz
- Kellerabteil
- Gemeinschaftseinrichtungen: Dachterrasse, Sauna, Fitness, Bibliothek, Jugendraum, Spielplatz

## Monatliche Kosten

- Betriebskosten: € 346

Reparaturrücklage: € 87.000

## **Lage-Check**

- U1 Reumannplatz 12 min, U2 Krieau 15 min
- Volksschule & Kindergarten 3-4 min
- Billa Plus 5 min, Wienerberg-Grün & Spielplätze vor der Tür
- A2-Anschluss 4 min, Klinik Favoriten 8 min

Energieklasse A–A++, Ablöse auf Anfrage.

Gerne sende ich Ihnen bei Interesse ein ausführliches Exposé zu und stehe für Fragen sowie Besichtigungstermine jederzeit zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap