# # SQ - ANLEGER AUGEPASST - MODERNE 2 ZIMMER ERDGESCHOSS NEUBAUWOHNUNG MIT LOGGIA - NÄHE KURPARK OBERLAA



Objektnummer: 20507

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand: Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche: Gesamtfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis: Kaufpreis / m²: Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1100 Wien

2020 Gepflegt Neubau 42,05 m<sup>2</sup> 42,05 m<sup>2</sup> 42,05 m<sup>2</sup>

2 1 1

B 26,89 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A 0,79

215.000,00 € 5.112,96 € 58,91 €

5,89€

# **Ihr Ansprechpartner**



**B.A Arkadi Moullaev** 

STADTQUARTIER Home GmbH











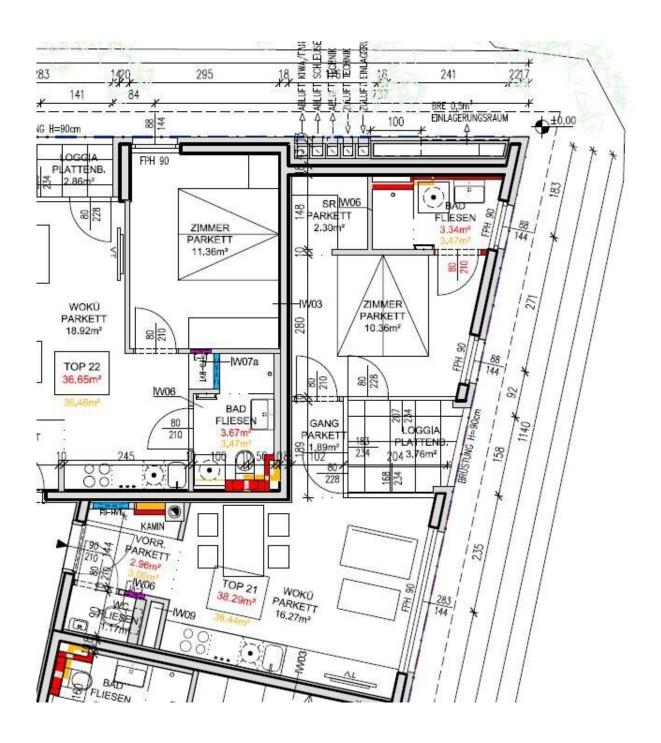












## **Objektbeschreibung**

Zum verkauf gelangt eine helle 2 Zimmer Erdgeschosswohnung mit einer Loggiafläche!

### **Wohnung im Detail**

• Stockwerk: Erdgeschoss

• Wohnnutzfläche: ca. 42,05 m² (inkl. Loggia)

• **Loggia:** ca. 3,86 m<sup>2</sup>

### Raumaufteilung

- Wohnzimmer mit Einbauküche: Ein heller und offener Wohnbereich, ausgestattet mit einer modernen Einbauküche.
- Badezimmer: Praktisch und funktional, ausgestattet mit einem Fenster, einer Dusche, einem Handwaschbecken und einem Waschmaschinenanschluss.
- Loggia: Die ca. 3,86 m² große Loggia bietet zusätzlichen Raum zum Entspannen und Genießen der frischen Luft.

### **Ausstattung**

- Küche: Moderne Einbauküche mit allen notwendigen Geräten.
- **Heizung und Warmwasser:** Werden umweltfreundlich und effizient über die Fernwärme geliefert.
- Badezimmer: Hell und gut ausgestattet mit allen notwendigen Anschlüssen.

### Besonderheiten

- Ruhige Lage: Trotz der zentralen Lage in der Stadt bietet die Wohnung eine ruhige Wohnatmosphäre.
- **Gut durchdachter Grundriss:** Effiziente Raumnutzung und eine angenehme Wohnatmosphäre.
- Erstklassige Anbindung: Nähe zur U1 U-Bahnstation für eine optimale Verkehrsanbindung.

### **Kaufpreis**

- Kaufpreis: € 215.000,--
- Betriebskosten pro Monat: € 58,91 zzgl 10% USt.
- Rücklage pro Monat: € 50,82
- Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

#### **Fazit**

Diese charmante Wohnung im Erdgeschoss bietet eine ideale Kombination aus Komfort, moderner Ausstattung und ausgezeichneter Lage. Perfekt geeignet für Singles oder Paare, die das urbane Leben in Wien genießen möchten.

**Kontakt** Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte unter:

• Name: Arkadi Moullaev, BA

• **Telefon**: 0676844299202

• E-Mail: moullaev@stadtquartier.at

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.500m Apotheke <500m Klinik <2.500m Krankenhaus <4.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <500m Universität <2.000m Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m Bank <1.500m Post <1.500m Polizei <1.500m

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.000m Straßenbahn <2.500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap