

## Eigennutzung oder Anlage: moderne Wohnung mit Südbalkon



8m<sup>2</sup> Balkon

**Objektnummer: 2756**

**Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

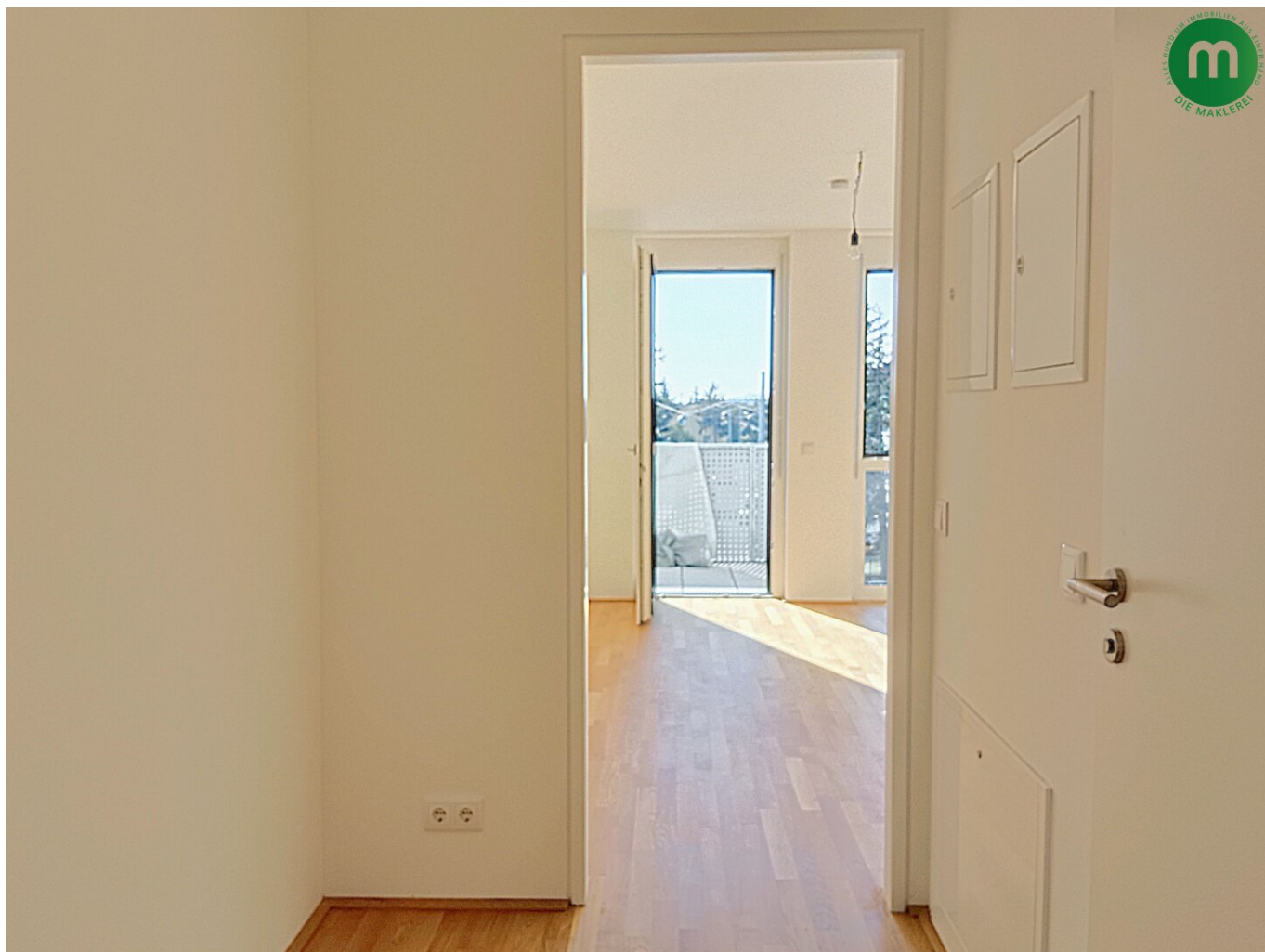
|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 48,84 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 58,52 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 1,68 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,80                           |
| Kaufpreis:                    | 329.500,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 5.630,55 €                       |
| Betriebskosten:               | 79,50 €                          |
| USt.:                         | 7,95 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                  |

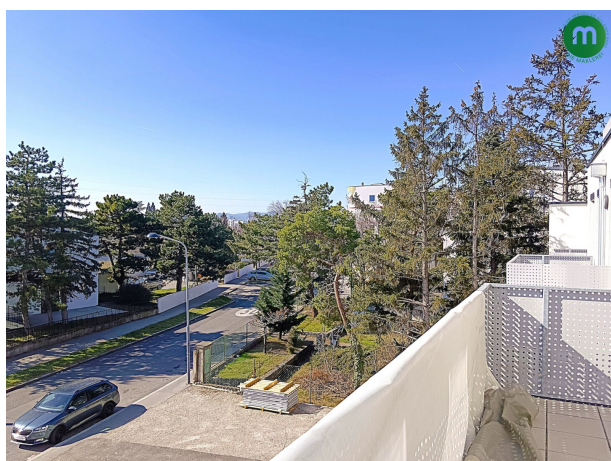
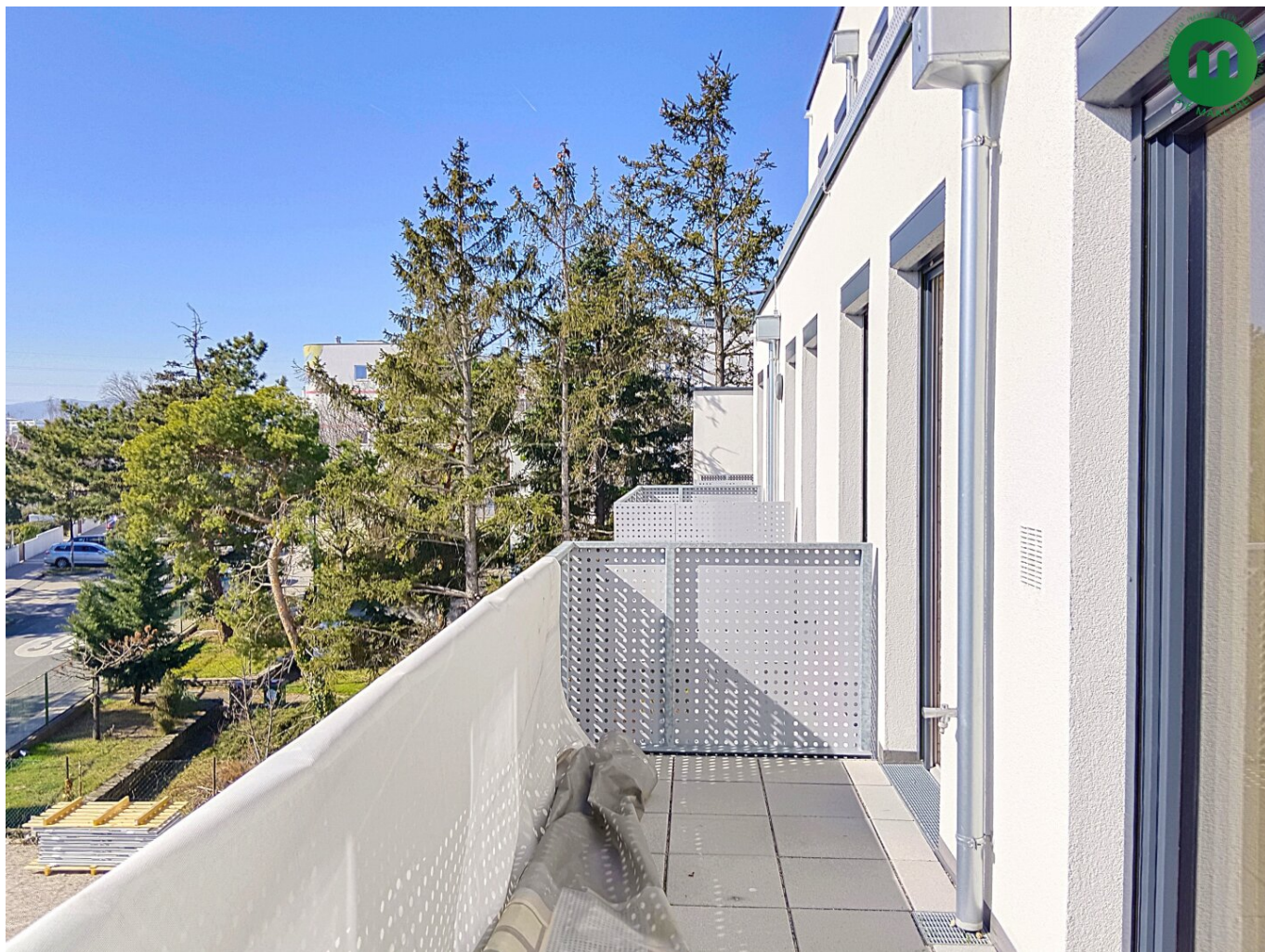
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

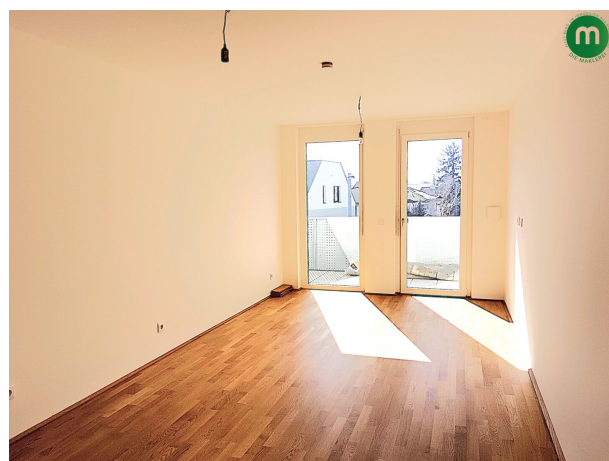
## Ihr Ansprechpartner



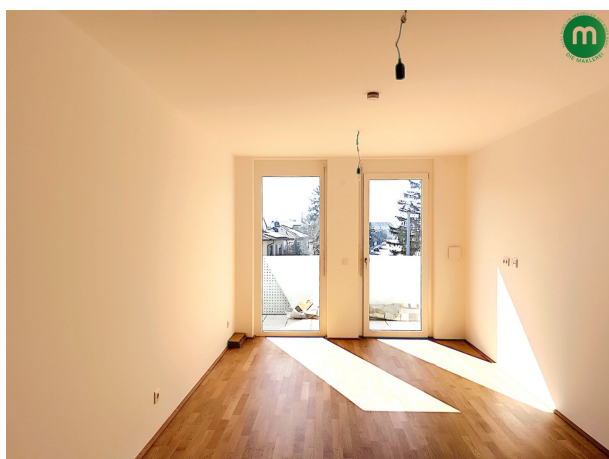
**Pino Reinhard Lux**















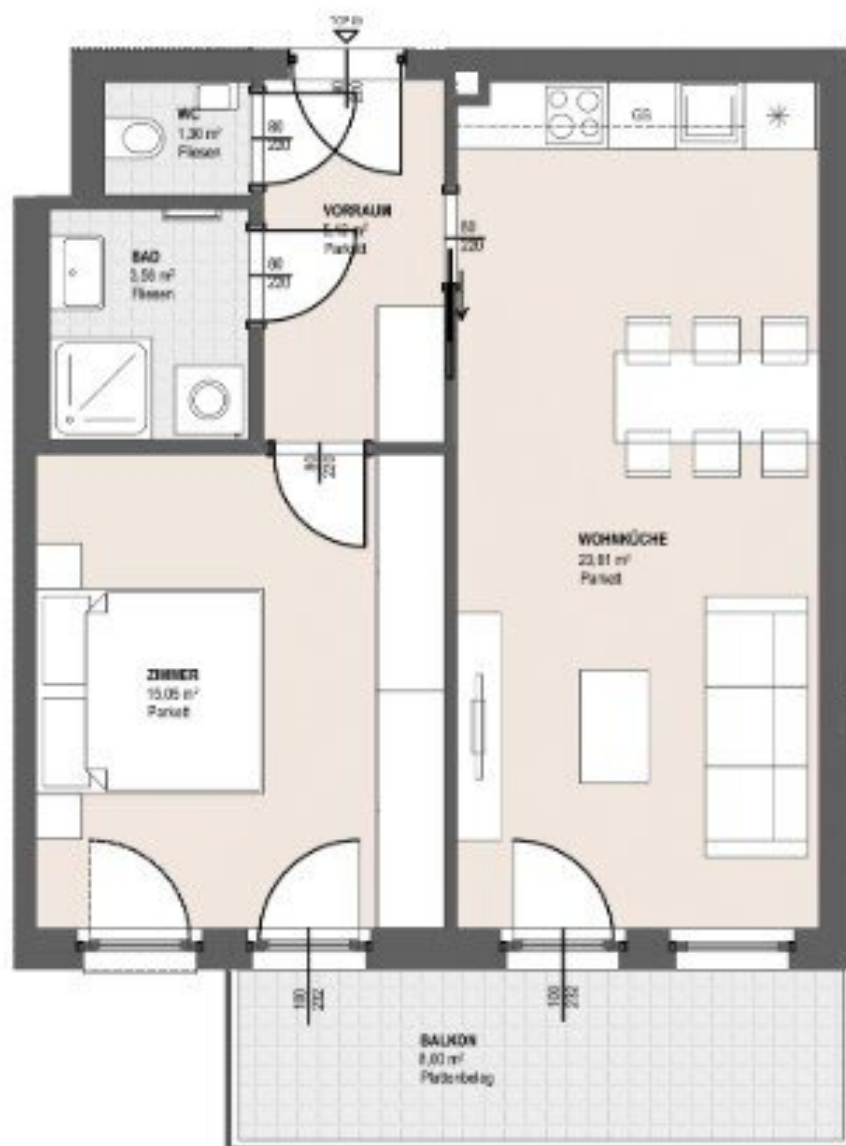
2. Stock, Stiege 1

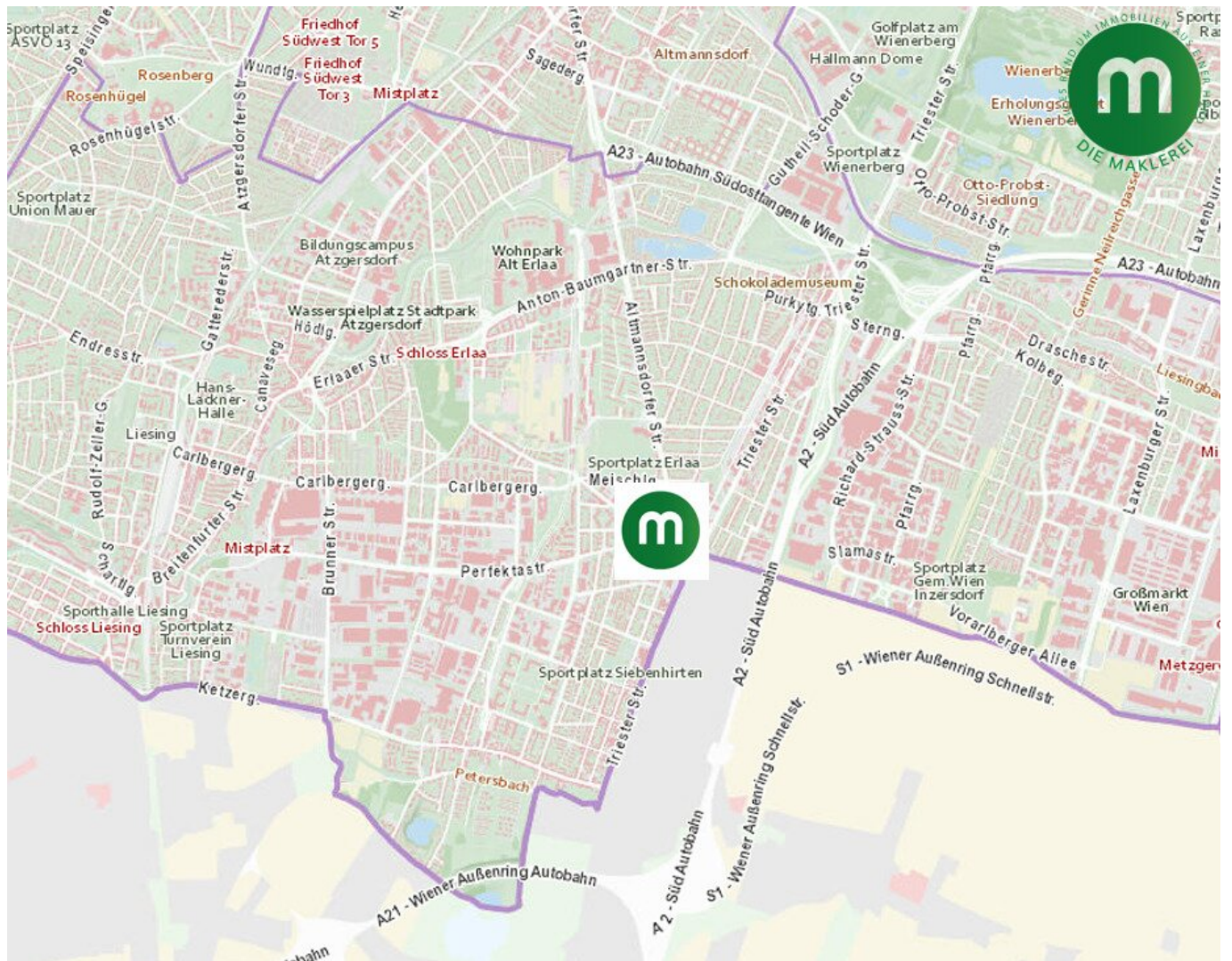
## TOP 9

Wohnnutzfläche: 48,84 m<sup>2</sup>

Balkon: 8,00 m<sup>2</sup>

Einlagerungsraum ER9: 1,68 m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

**Wohnen mit vielen Annehmlichkeiten - zum Anlegerpreis für Vermieter oder zur Eigennutzung!**

Diese einladende 2-Zimmer-Wohnung im **2. Obergeschoß (mit Lift)** eines modernen Neubaus überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Mit einer **Wohnfläche von 48,84 m<sup>2</sup>** sowie einem **8 m<sup>2</sup> großen Balkon** bietet sie ausreichend Platz für angenehmes Wohnen auch für Paare.

**Durch die südseitige Ausrichtung** präsentieren sich beide Wohnräume angenehm hell, für die notwendige Beschattung sorgen außenliegende Rollos. Die **Wohnküche** bietet Platz für einen Küchenblock sowie einen Ess- und Wohnbereich. Der Zugang zur Wohnung erfolgt bequem und **barrierefrei** über einen **Lift und eine selbstschließende Tür der Widerstandsklasse 3**.

Die Wohnung ist mit einem hochwertigen **Parkettboden aus mattierter Eiche** ausgestattet, der für ein warmes Wohnambiente sorgt. In Bad und WC finden sich elegante **Feinsteinzeug-Fliesen**, eine **flache Duschtasse mit klarer Glasabtrennung sowie stilvolle Markenarmaturen**. Die Freifläche ist zusätzlich mit einem frostsicheren **Wasseranschluss** und einem **Lichtauslass** versehen – ideal für gemütliche Abende unter freiem Himmel oder um im eigenen Zuhause die Sonne zu genießen. Große **Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung und Außenrollläden** sorgen für optimalen Schall- und Wärmeschutz. Ein eigener **Einlagerungsraum** steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt mittels **Fußbodenheizung** über **Fernwärme**, ein Lüftungssystem mit Bedarfslüftung im Bad und WC sowie eine Vorbereitung für TV- und Internetanschlüsse (Magenta/A1) runden das technische Angebot ab.

Die Wohnhausanlage selbst bietet alles, was modernes Leben erfordert: Ein barrierefreier Aufzug, **Einlagerungsräume, Fahrradabstellplätze und -räume** sowie Grünflächen schaffen zusätzliche Annehmlichkeiten. Für Familien gibt es einen **Kinderspielplatz**, und die hervorragende Infrastruktur des 23. Bezirks bietet beste Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel wie die U-Bahn-Linie U6 und die Badner-Bahn. Die Nähe zur **Shopping-City-Süd** und vielen anderen Einkaufsmöglichkeiten erlaubt Ihnen die rasche Erledigung Ihrer täglichen Wege.

Wer es bevorzugt, mit dem eigenen Fahrzeug unterwegs zu sein, kann optional einen **privaten Kfz-Abstellplatz** erwerben.

Diese Wohnung vereint modernes Design, hochwertige Materialien und eine optimale Lage zu einem perfekten Zuhause – ideal für Singles und Paare, denen die **gute Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt** ebenso wichtig ist, wie **kurze Wege ins Grüne oder an**

**Naherholungsorte** wie Baden oder den Naturpark Föhrenberge im Wiener Wald. Wer Heurigengemütlichkeit und ein traditionelles kulinarisches Angebot schätzt, wird im nahe gelegenen **Perchtoldsdorf oder in Brunn am Gebirge** fündig.

**Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.**

**Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.**

**Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin.**

**Vielen Dank!**

#### ***Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!***

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m

Universität <5.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap