

Moderne 1-Zimmer-Wohnung mit separatem Schlafbereich und Außenfläche in ruhiger Lage



Wohnbereich und Küche

Objektnummer: 1759

Eine Immobilie von 2M Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Krautgarten
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,20 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	16,27 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	111,93 €
USt.:	11,19 €
Provisionsangabe:	

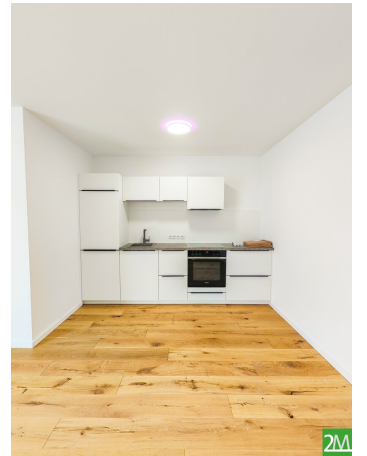
8.244,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

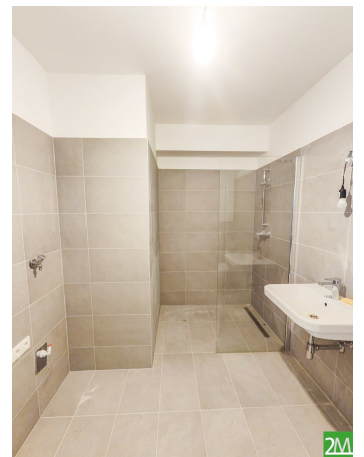
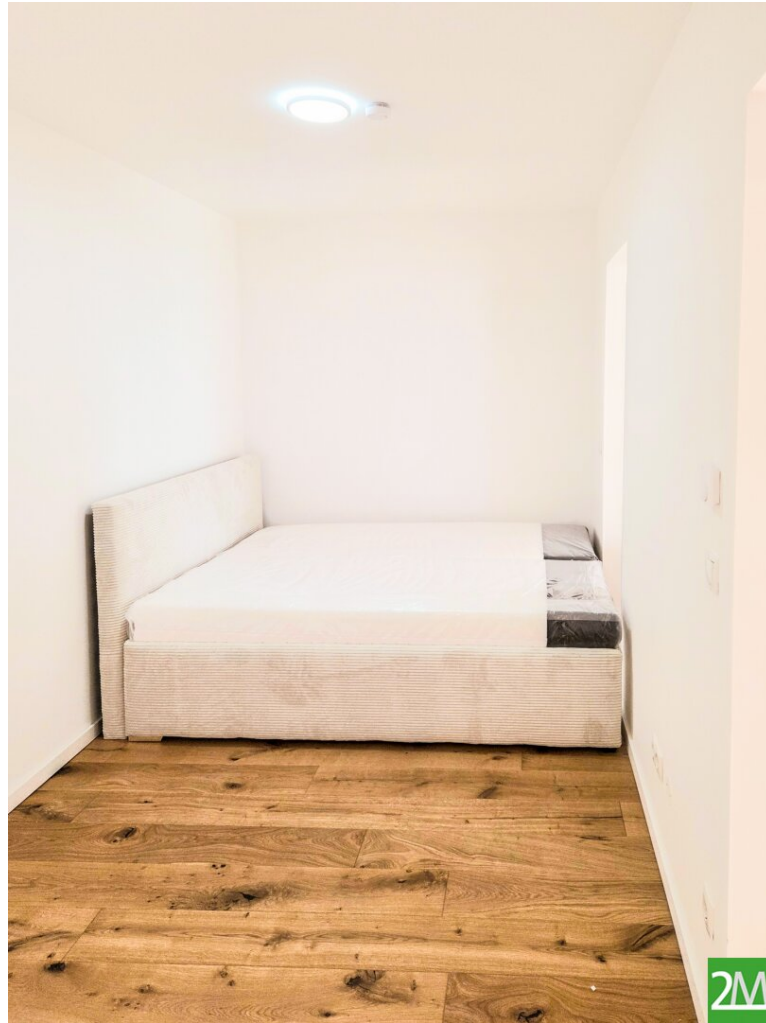


Mathias Mesaric, MA

2M Immobilien e.U.
Elisabethallee 42A/B15





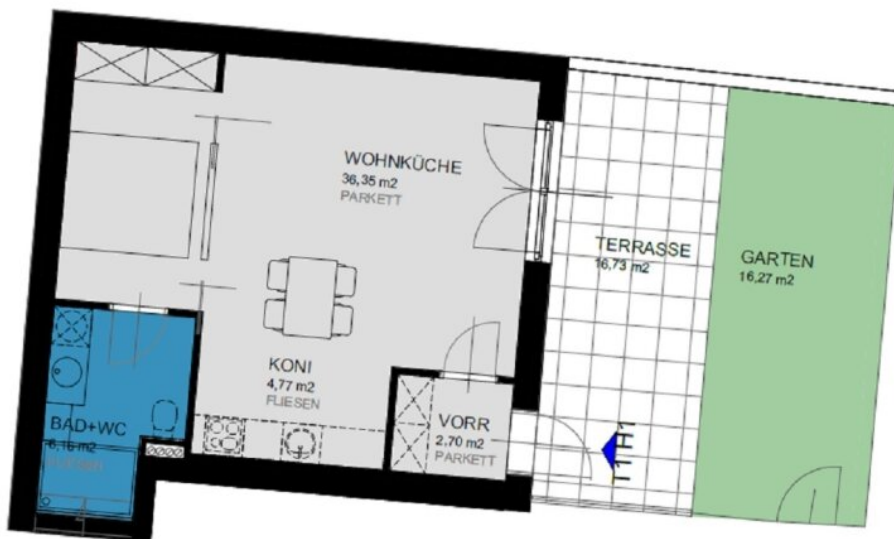




ERDGESCHOSS

TOP 1 HAUS 1

Wohnnutzfläche	45,20 m ²
Terrasse	16,73 m ²
Garten	16,27 m ²



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante Erdgeschoßwohnung mit rd. 45m² Wohnfläche bietet eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige und moderne Ausstattung und einen schönen Außenbereich mit Terrasse und eigenem Garten. Ein **Videorundgang** ist auf der Plattform verfügbar und kann gerne auch separat versendet werden.

Highlights der Wohnung:

- Geräumiger Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche
- Separater Schlafbereich, der genug Platz für ein Doppelbett und einen Einbauschränk bietet - mit zwei Innentüren kann daraus ein eigenes Schlafzimmer gemacht werden
- Großes Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss und WC
- Schöne Außenfläche (Terrasse- und Gartenfläche insg. rd. 33m²) in den Innenhof
- Tolle Ausstattung: Echtholz-Parkettboden, großformatige Fliesen, elektrische Außenjalousien, dreifach verglaste Fenster, Fußbodenheizung
- Die hochwertige Möblierung (u.a. Sofa, Esstisch, Waschmaschine) kann nach Vereinbarung mit dem Eigentümer übernommen werden

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im 22. Bezirk und überzeugt durch ihre grüne Umgebung sowie ihre gute Anbindung. In wenigen Gehminuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel (unter anderem S-Bahn-Station Hirschstetten, U2 Aspernstraße, diverse Busverbindungen), und Naherholungsgebiete wie den Badeteich Hirschstetten oder der die Alte Donau.

Kosten:

Der Kaufpreis beträgt **229.000€**. Individuelle Preisvorstellungen können gerne im Rahmen

eines persönlichen Gesprächs berücksichtigt werden. Sämtliche Nebenkosten sind von der Käuferseite zu tragen.

Fazit:

Ein ideales Zuhause für Singles, Paare oder Anleger, die Wert auf Lebensqualität, modernes Wohnen und Freiflächen legen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie!

Mathias Mesaric, MA

2M Immobilien e.U.

Mobil: 0650 80 22 435

Mail: mm@2m-immobilien.at

www.2m-immobilien.at

Hinweis:

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 3% des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Firma 2M Immobilien e.U. ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap