

**Ihr neues Eigentum in 1210 Wien – Komfort, Ruhe und  
Lebensqualität vereint**



**Objektnummer: 176**

**Eine Immobilie von Futschik Immobilienverwalter und  
Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	11,86 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	1,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,82 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	346.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	107,20 €
<b>USt.:</b>	10,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

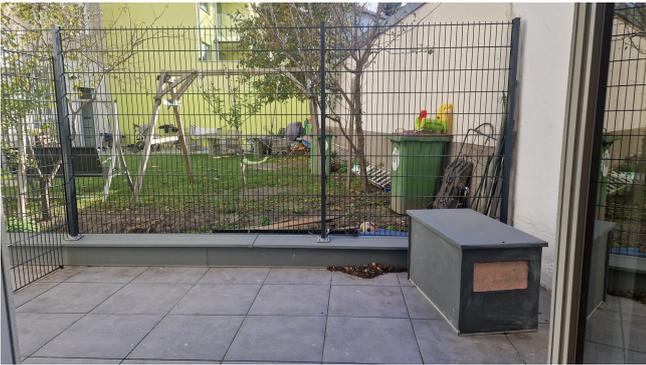
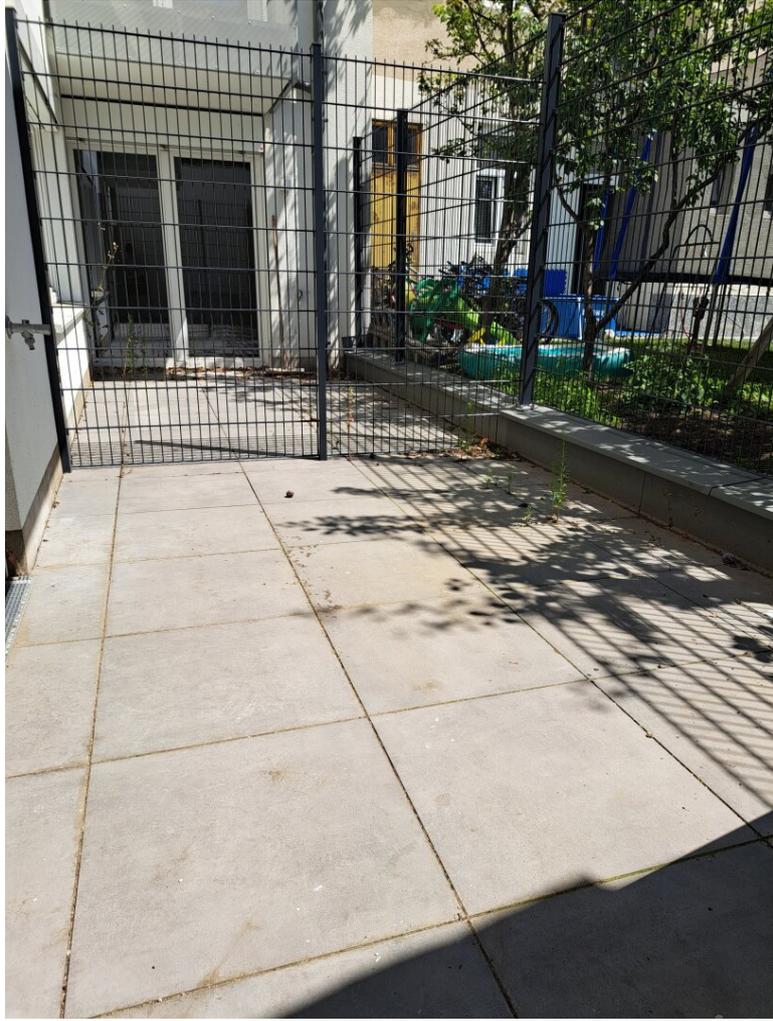


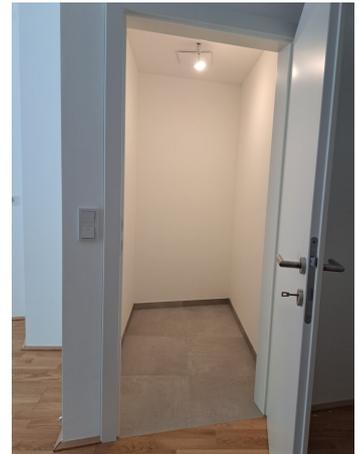
**Clemens Eschelmüller**

Futschik Immobilienverwalter und Immobilienmakler GmbH  
Leopoldsgasse 12

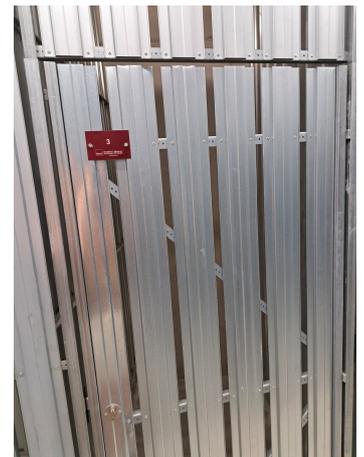














# TOP 03

ERDGESCHOSS

Vorraum	8,44 m <sup>2</sup>
Wohnküche	21,15 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,70 m <sup>2</sup>
Bad	3,50 m <sup>2</sup>
WC	1,39 m <sup>2</sup>
AR	1,68 m <sup>2</sup>

**WNF** 46,86 m<sup>2</sup>

Dachgarten 11,86 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Eigentumswohnung im grünen Teil von 1210 Wien! Diese charmante Erdgeschosswohnung mit **46,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und **zwei hellen Zimmern** bietet modernen Wohnkomfort in ruhiger Lage – perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien. Durch die aktuelle Vermietung (befristet bis September 2028) kann die Wohnung unmittelbar, aber auch langfristig, als Anlegerobjekt genutzt werden.

Der **private Garten** ist ein echtes Highlight: Genießen Sie hier sonnige Nachmittage, entspannte Abende oder gestalten Sie Ihr eigenes kleines Grünparadies – mitten in der Stadt.

Die Wohnung ist hochwertig gebaut, gleichzeitig überzeugt auch die Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur: Öffentliche Verkehrsmittel, Autobahnanschluss sowie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Kombination aus Neubau, ruhiger Lage und **zukunftsicherer Wertentwicklung** macht diese Immobilie nicht nur zum idealen Zuhause, sondern auch zur attraktiven Investition.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser besonderen Wohnung begeistern!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

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

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

#### Nahversorgung

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap