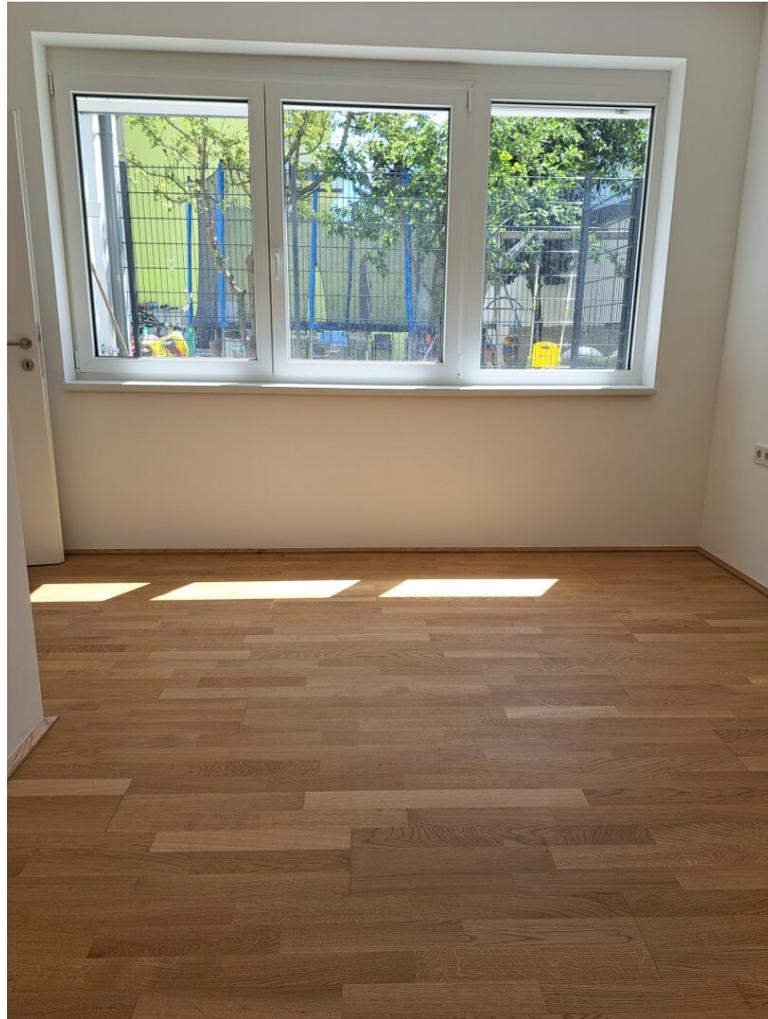


**Ihr neues Eigentum in 1210 Wien – Komfort, Ruhe und
Lebensqualität vereint**



Objektnummer: 177

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,23 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	10,49 m ²
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,82 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,85
Kaufpreis:	389.000,00 €
Betriebskosten:	131,32 €
USt.:	13,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Svolba

Futschik Immobilienverwalter und Immobilienmakler GmbH
Leopoldsgasse 12













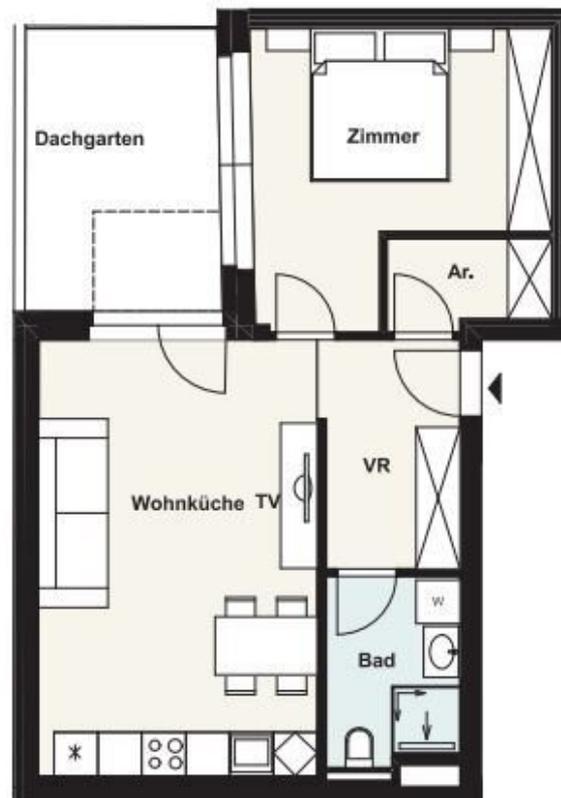
TOP 04

ERDGESCHOSS

Vorraum 6,07 m²
Wohnküche 23,48 m²
Zimmer 14,18 m²
Bad/WC 4,76 m²
AR 2,74 m²

WNF 51,23 m²

Dachgarten 10,49 m²



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Eigentumswohnung im grünen Teil von 1210 Wien! Diese charmante Erdgeschosswohnung mit **51,23 m² Wohnfläche** und **zwei hellen Zimmern** bietet modernen Wohnkomfort in ruhiger Lage – perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien.

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.

Dank **Erstbezug** erwartet Sie ein frisches, unberührtes Wohnambiente ohne Sanierungsbedarf – Sie ziehen direkt in eine hochwertig gebaute Wohnung, die Sie ganz nach Ihrem Stil einrichten können. Gleichzeitig überzeugt die Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur: Öffentliche Verkehrsmittel, Autobahnanschluss sowie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Kombination aus Erstbezug, 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!

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