# Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Garage in 1230 Wien – Ihr neues Zuhause!

**Objektnummer: 1551/568**

**Eine Immobilie von Pajor Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1230 Wien |
| **Baujahr:** | 2021 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 50,20 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 2,58 m² |
| **Kaufpreis:** | 259.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 110,20 € |
| **Heizkosten:** | 39,80 € |
| **USt.:** | 32,07 € |

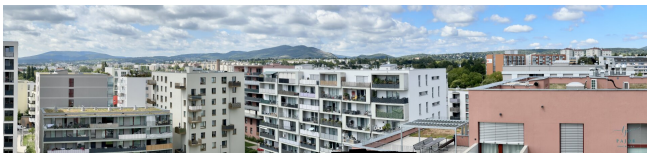
**Provisionsangabe:**

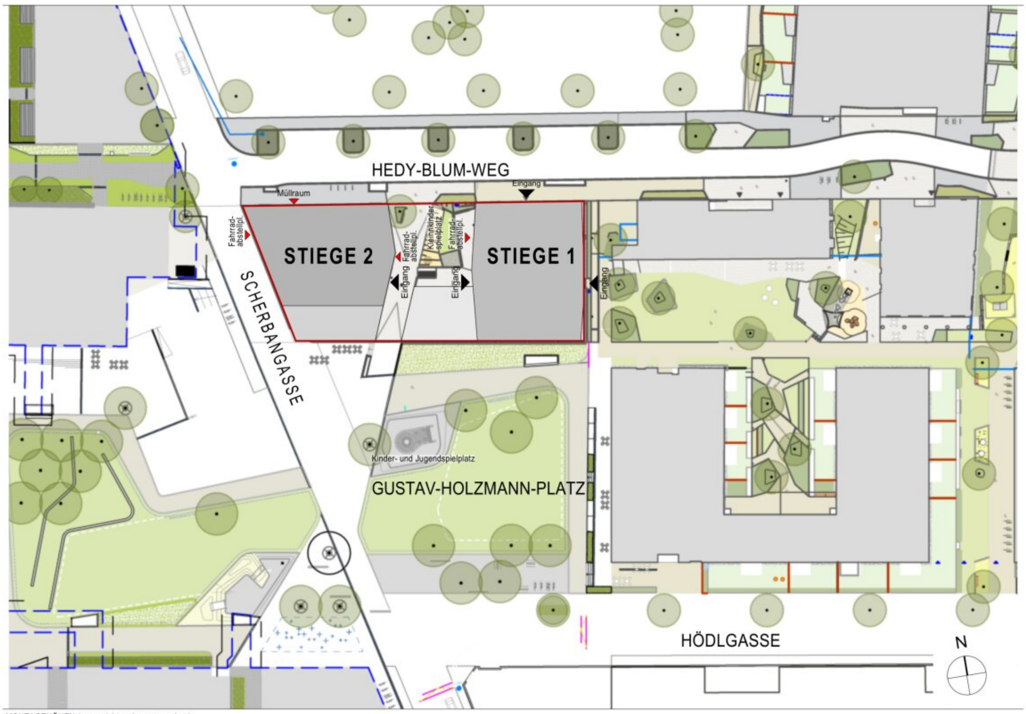
9.324,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Lissy Pajor**

Pajor Immobilien
Hauptstraße 51
2340 Mödling






# VERGABEPLAN

Hedy-Blum-Weg 7
1230 Wien

LAGEPLAN

KENNWERTE

| | | |
|---|---|---|
| **Wohnnutzfläche** (ohne Loggia) | **50,20** | **m²** |
| Loggia | 5,81 | m² |
| **Summe** | **56,01** | **m²** |
| Einlagerungsraum | 2,58 | m² |

LEGENDE

- Wärmedämmung
- Stahlbeton
- Gipskarton
- Gipskarton-Brandschutz

GRUNDEIGENTÜMER: WIEN SÜD – Wir gestalten Lebensraum

BAUBETREUUNG: WIEN SÜD – Wir gestalten Lebensraum

PLANVERFASSER: SUPER BLOCK – SUPER BLOCK Ziviltechniker GmbH, Neuwaldegger Straße 31/2, A-1170 Wien

PLANINHALT: **Lageplan Top 45 / Stiege 2**

| GESCHOSS | TOP | TYP | MAßSTAB | PLANNUMMER | DATUM |
|---|---|---|---|---|---|
| 9. OG | 45 | B | - | DB_VP_2_45 | 15.07.2020 |

MONTAGEHÖHEN (wenn nicht anders angegeben)

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Schalter/Taster (Mitte des obersten Schalters) | 110 cm | Gerätedose Dunstabzug | 210 cm | Steckdose Waschmaschine | 110 cm | Wandlichtauslass über Tür | 230 cm | Wohnungsverteiler (Oberkante) | 200 cm |
| Steckdose | 30 cm | Steckdose Geschirrspüler | 50 cm | Steckdose mit Klappdeckel Bad | 110 cm | Wandlichtauslass Terrasse, Balkon | 200 cm | Medienverteiler (Oberkante) | 200 cm |
| Arbeitssteckdose Küche | 110 cm | Anschlussdose E-Herd | 50 cm | Steckdose Terrasse, Balkon | 50 cm | Sprechanlage | 140 cm | | |
| Arbeitsbeluchtung Küche | 160 cm | Steckdose Kühlschrank | 50 cm | Wandlichtauslass über Waschbecken | 190 cm | Raumthermostat | 140 cm | | |

ELEKTRO-LEGENDE

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ausschalter | Ausschalter mit Kontrolllicht | Leerdose für Türantrieb (LV-TA) | Ventilator |
| Wechselschalter | Steckdose 1-f. | Leerdose für Taster-Türantrieb (LV-TA) | Wohnungsverteiler |
| Serienschalter | Steckdose 2-f. | Fußbodenheizungsverteiler (FBH-Vert.) | SAT-TV-Anschlussdose (SAT-TV) |
| Kreuzschalter | Steckdose mit Klappdeckel | Leerverrohrung für elektr. Sonnenschutz | Leerdose zum Medienverteiler |
| Taster | Feuchtraum Steckdose 1-f. | Bewegungsmelder 180 Grad | Innensprechstelle |
| Klingeltaster (Glocke) | Geräteanschlussdose 5-polig | Deckenlichtauslass | Medienverteiler |
| Feuchtraum Klingeltaster (Glocke) | Raumthermostat (RT) | Wandlichtauslass | Home-Rauchmelder (batteriebetrieben) |

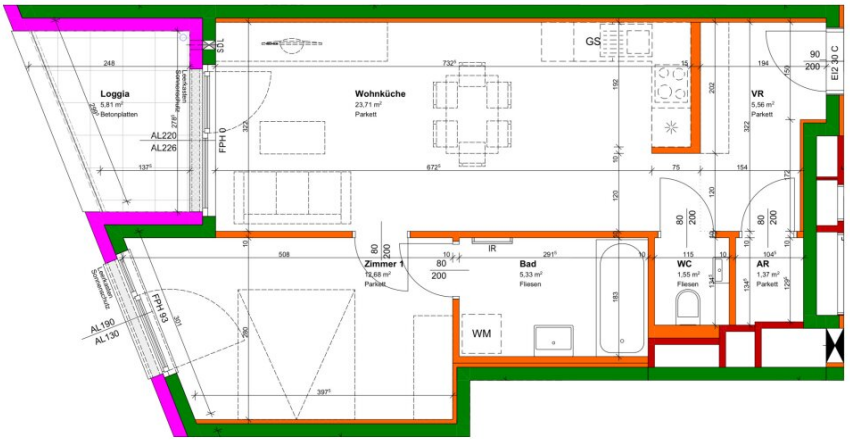
KURZBEZEICHNUNGEN

| | |
|---|---|
| Geschirrspüler | GSP |
| Kühlschrank | KS |
| Dunstabzug | DA |
| Waschmaschine | WM |
| Infrarot-Paneel | IR |
| Schaltkreisbezeichnung | |

Ventilator Bad: 2-stufig mit Grundlast (Dauerlüftung), 2. Stufe über Schalter
Ventilator WC: 1-stufig mit Nachlaufrelais über Lichtschalter geschaltet

# VERGABEPLAN

Hedy-Blum-Weg 7
1230 Wien



KENNWERTE

| | | |
|---|---|---|
| **Wohnnutzfläche** (ohne Loggia) | **50,20** | **m²** |
| Loggia | 5,81 | m² |
| **Summe** | **56,01** | **m²** |
| Einlagerungsraum | 2,58 | m² |

LEGENDE

- Wärmedämmung
- Stahlbeton
- Gipskarton
- Gipskarton-Brandschutz

GRUNDEIGENTÜMER:
WIEN SÜD
Wir gestalten Lebensraum

BAUBETREUUNG:
WIEN SÜD
Wir gestalten Lebensraum

PLANVERFASSER:
SUPER BLOCK
SUPER BLOCK
Zivilingenieure GmbH

PLANINHALT:
**Top 45 / Stiege 2**

| GESCHOSS | TOP | TYP | MAßSTAB | PLANNUMMER | DATUM |
|---|---|---|---|---|---|
| 9. OG | 45 | B | 1:50 | VP_2_45 | 15.07.2020 |

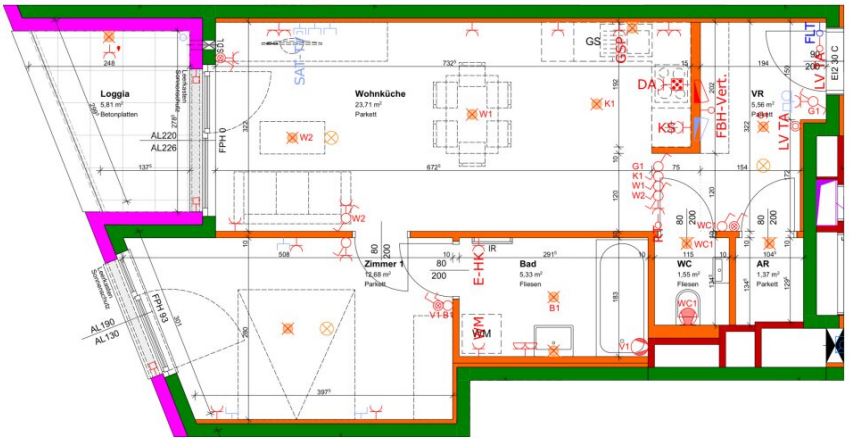
Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind Naturmaße zu nehmen!
Einbaumöbel nicht an Außenwände stellen! Gefahr von Schimmelbildung!
Die dargestellte Kücheneinrichtung, Waschmaschine...etc. gelten nur als Möblierungsvorschlag und sind nicht inkludiert.
Änderungen im Rahmen des Kaufvertrages vorbehalten.

ABKÜRZUNGEN:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Vorraum | VR | fertige Parapethöhe | FPH |
| Toilette | WC | Infrarot-Paneel | IR |
| Abstellraum | AR | Schalldämmlüfter | SDL |
| Abstellnische | AN | Außenwasserhahn | AWH |
| Schrankraum | SR | | |

# VERGABEPLAN

Hedy-Blum-Weg 7
1230 Wien




LAGEPLAN

KENNWERTE

| | | |
|---|---|---|
| **Wohnnutzfläche** (ohne Loggia) | **50,20** | **m²** |
| Loggia | 5,81 | m² |
| **Summe** | **56,01** | **m²** |
| Einlagerungsraum | 2,58 | m² |

LEGENDE

- Wärmedämmung
- Stahlbeton
- Gipskarton
- Gipskarton-Brandschutz

GRUNDEIGENTÜMER:

WIEN SÜD
Wir gestalten Lebensraum

BAUBETREUUNG:

WIEN SÜD
Wir gestalten Lebensraum

PLANVERFASSER:

SUPER BLOCK
SUPER BLOCK Zivilingenieure GmbH

PLANINHALT:

**Top 45 / Stiege 2**

| GESCHOSS | TOP | TYP | MAßSTAB | PLANNUMMER | DATUM |
|---|---|---|---|---|---|
| 9. OG | 45 | B | 1:50 | VP_2_45_E | 15.07.2020 |

Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind Naturmaße zu nehmen!
Einbaumöbel nicht an Außenwände stellen! Gefahr von Schimmelbildung!
Die dargestellte Kücheneinrichtung, Waschmaschine...etc. gelten nur als Möblierungsvorschlag und sind nicht inkludiert.
Änderungen im Rahmen des Kaufvertrages vorbehalten.

ABKÜRZUNGEN:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Vorraum | VR | fertige Parapethöhe | FPH |
| Toilette | WC | Infrarot-Paneel | IR |
| Abstellraum | AR | Schalldämmlüfter | SDL |
| Abstellnische | AN | Außenwasserhahn | AWH |
| Schrankraum | SR | | |

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1230 Wien – einer charmanten und neuwertigen Wohnung, die Ihnen nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch eine ideale Lage bietet. Diese attraktive Immobilie erstreckt sich über großzügige 50,2 m² und bietet Ihnen mit zwei lichtdurchfluteten Zimmern ausreichend Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen.

Der Kaufpreis von nur 259.000,00 € macht diese Wohnung zu einer hervorragenden Investition in Ihre Zukunft. Sie betreten die Wohnung und werden sofort von der offenen Wohnküche begeistert sein, die durch hochwertige Fliesen und elegantes Parkett besticht. Hier können Sie Ihre Kochkünste entfalten und gleichzeitig gesellige Abende mit Freunden und Familie genießen.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die Loggia, die Ihnen einen atemberaubenden Fernblick bietet. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommerabenden bei einem Glas Wein entspannen und den Sonnenuntergang bewundern – ein perfekter Rückzugsort nach einem langen Tag.

Die Wohnung ist mit modernen Annehmlichkeiten ausgestattet, darunter ein komfortabler Personenaufzug, der den Zugang erleichtert, sowie ein praktischer Abstellraum, der Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet. Das Badezimmer verfügt über eine entspannende Badewanne, in der Sie nach einem hektischen Tag zur Ruhe kommen können. Die Heizung erfolgt über effiziente Fernwärme, die für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind bequem erreichbar. Zudem profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof, die es Ihnen ermöglicht, schnell und unkompliziert in die Innenstadt oder zu anderen Stadtteilen zu gelangen.

Diese Wohnung verbindet urbanes Leben mit einem hohen Wohnkomfort und einer angenehmen Nachbarschaft. Sie ist ideal für Paare, junge Familien oder auch als Kapitalanlage. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Teil dieser lebendigen Gemeinschaft zu werden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem wunderbaren Wohnangebot in Wien! Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap