# Erstbezug – moderne 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse und Weitblick



Objektnummer: 694
Eine Immobilie von Atrium Global Investment

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:
PLZ/Ort:
Baujahr:
Zustand:

Alter: Wohnfläche: Nutzfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Terrassen: Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten: Heizkosten: Sonstige Kosten:

Provisionsangabe:

10.764,00 € inkl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1210 Wien

2024

Erstbezug Neubau 45,76 m<sup>2</sup> 55,81 m<sup>2</sup>

2 1 1

3,90 m<sup>2</sup>

B 45,50 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A 0,80

299.000,00 € 113,00 €

45,00 € 45,00 €

### **Ihr Ansprechpartner**



Nebojsa Stanisljevic



# EIN VERGLEICH LOHNT SICH – WIR MACHEN IHN FÜR SIE

Jahrzehntelange Erfahrung. Persönliche Bĕratung.

- MaByeschneiderte Finanzierung
- ✓ Unverbindlich & köstenlos
- ✓ Persönlicher Ansprechpartner

JETZT INFORMIEREN - ES LOHNT SICH!

Ihr persónlicher Finanzierungsexperte, + 43 699 11650314













### ÜBERSICHT KELLERGESCHOSS

 Tiefgarage
 197,98 m²

 Stiegenhaus
 12,92 m²

 Kellerabteil-/Fahrrad-/Kinderwagenraum
 86,02 m²

 Technikraum
 10,12 m²

 Zählerraum
 4,87 m²



09

### **Objektbeschreibung**

Diese Neubauwohnung befindet sich auf **Baurechtsgrund** und bietet höchsten Wohnkomfort – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Die durchdachte Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung sowie eine herrliche Terrasse mit Berg- und Fernblick machen dieses Objekt besonders attraktiv.

### Highlights im Überblick:

- Wohn-/Nutzfläche: ca. 55,81 m<sup>2</sup>
- 2 helle Zimmer, offener Wohnbereich mit moderner Wohnküche
- 25,96 m<sup>2</sup> Terrasse mit Ost-West-Ausrichtung
- Parkett & Fliesen, Fußbodenheizung
- Personenaufzug, Tiefgarage
- Nachhaltige Luftwärmepumpe

### Kaufpreise:

- Anleger: € 299.000,-
- Eigennutzer: € 327.581,-

### **Kaufpreis Stellplatz:**

- Anleger: € 24.000,- zzgl. 20 % MwSt.
- Eigennutzer: € 28.800,-

Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Herr Stanisljevic gerne zur Verfügung. Tel. Nr.: <u>+43</u> 699 1165 0314 oder per Mail unter: stani@atrium-real.at

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Eigentümer und Makler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht! Irrtum und Änderungen vorbehalten!

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

"Hinweis: Bitte überprüfen Sie auch Ihren Spam-Ordner, um sicherzustellen, dass unsere Antwort nicht versehentlich dorthin verschoben wurde."

# Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m Apotheke <1.000m Klinik <2.500m Krankenhaus <2.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <500m Universität <2.500m

### Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <2.000m

### Sonstige

Geldautomat <2.000m Bank <2.000m Post <1.000m Polizei <1.500m

### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <2.500m Straßenbahn <1.000m Bahnhof <1.500m Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap