Wien Mitte in 11Min erreichbar - 2 Dachterrassen - vollklimatisiert - Top Infrastruktur - Tiefgaragenplätze



Objektnummer: 8080

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,34 m²
Nutzfläche:	77,68 m²
Zimmer:	2
Balkone:	2
Keller:	1,63 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	299.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995



















4

Objektbeschreibung

Wohnung Top 19

Diese charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 57,34m2 und 2 Terrassen mit insgesamt 20m² gliedert sich in:

- Zimmer 13,94m2
- Wohnküche 27,71m²
- Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss 4,18m2
- getrennt begehbares WC 1,85m²
- Gang 4,92m2
- Terrasse 10,14m2
- Terrasse 10,06m2

Dieses Neubauprojekte bietet beste Voraussetzungen, für Eigenutzer und Anleger die Nähe zu Schwechat sorgen für optimale Verhältnisse. Kommen Sie in den **Genuss am Stadtrand** zu leben und in wenigen Minuten Mitten in der Metropole zu sein. Auf Qualität wird hier Wert gelegt, so trifft hier eine optimale Aufteilung auf **Ästhetik**.

Die modernen und **energieeffizienten Wohnungen** in der Größe von ca. 33m² bis 113m² präsentieren sich über 3 Etagen, fast alle Wohnungen verfügen über Außenflächen wie Gärten, Terrassen oder Balkone. Weiteres stehen 11 Garagenplätze in der hauseigenen Tiefgarage zum Verkauf.

Das Projekt zeichnet sich durch folgende hervorzuhebende Punkte aus:

- Wiener Stadtrand

- Flughafen Wien in nur 13 Minuten mit dem Auto und der S-Bahn erreichbar
- Mit dem Fahrrad zur U3 „Simmering“ in nur 14 Minuten

- 390m bis zum Bahnhof „Kaiserebersdorf“ von dort nach Wien Mitte in nur 11 Minuten
- Supermärkte im Umkreis von 300m erreichbar

Ausstattungsmerkmale:

- Fußbodenheizung

- Fertigparkett Eiche Natur
- Hochwertiger Fliesenbelag
- voll ausgestattete Sanitäreinrichtung
- Hochwertige Alukunststofffenster
- Vollwärmeschutzfassade

- Kellerabteil
- Fahrradraum, Kinderwagenraum

Die Fertigstellungstermin ist bereits erfolgt, die Wohnungen werden schlüsselfertig (ohne Küche) übergeben.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- 500m **Linie 11** Haltestelle "Svetelskystraße":
  Richtiung Kaiserebersdorf, Zinnergasse oder Richtung "Wien Otto- Probst- Platz"

- 500m **Linie 71** Haltestelle "Svetelskystraße":
  Richtiung Kaisersdorf, Zinnergasse oder Richtigung "Wien Börse"
- 20m **Bus 71B** Haltestelle "Etrichstraße": Richtung Kaiserebersdorf oder "Wien

Zentralfriedhof Tor 3."

- 20m **Bus 71A** Haltestelle "Etrichstraße": Richtung Schwechat Bahnhof (in ca. 15 min)
- 50m **Bus N71** Haltestelle "Hauptwerkstätte": Richtung "Wien Oper/ Karlsplatz" (in ca. 25 min)
- **Bahnhof Kaisereberdorf**: R, S2, S7
- **Bahnhof Schwechat**: S7

Kaufpreis:

Der Verkaufspreis beträgt € 299.900,--

Ein Tiefgaragenstellplatz (insgesamt stehen noch 5 Stellplätze zur Verfügung) kann zu einem Preis von Euro 29.000,- gekauft werden.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 **zur Verfügung.**

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.