

## **Neubaujuwel mit Balkon – Ihr neues Zuhause im 10. Bezirk**



**Objektnummer: 7939/2300162052**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,90 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	56,98 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,82 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	379.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gabriele Glombitza**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf









**Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein für eine gratis Marktwertschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---

    
Website



---

Unser Partner für Schwimmäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# **Objektbeschreibung**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der pulsierenden Metropole Wien! Diese neuwertige 2-Zimmer-Wohnung im 10. Bezirk bietet Ihnen nicht nur eine moderne Wohnatmosphäre, sondern auch eine perfekte Kombination aus Komfort und städtischem Lebensstil.**

Mit einer großzügigen Fläche von 50,9 m<sup>2</sup> ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder als Investition. Der durchdachte Grundriss sorgt dafür, dass Sie jeden Quadratmeter optimal nutzen können. Der lichtdurchflutete Wohnbereich lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Hier können Sie Ihre persönlichen Wohnideen verwirklichen und die moderne Ausstattung genießen.

Der Balkon ist das Highlight dieser Wohnung. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Tagen die Sonne genießen oder den Feierabend mit einem Glas Wein ausklingen lassen.

Die hochwertige Einbauküche ist ein wahrer Traum für jeden Hobbykoch. Sie ist nicht nur funktional, sondern fügt sich auch nahtlos in das moderne Design der Wohnung ein.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, in der hauseigenen Tiefgarage einen Stellplatz zu einem im Vergleich zur Lage außergewöhnlich günstigen Preis anzumieten.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Anreise zu Ihren Zielen in Wien.

Die Umgebung bietet alles, was Sie zum Leben benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Auch die Universität ist nicht weit entfernt, was diese Wohnung besonders attraktiv für Studierende macht. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie alle Besorgungen bequem erledigen können.

**Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Sie Ihr Leben gestalten können. Der Kaufpreis von 389.000,00 € ist mehr als gerechtfertigt, wenn man die Lage, die Ausstattung und die Lebensqualität in Betracht zieht. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Angebot! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap