

**+NEU+ Ihr liebevoller und hochwertiger Rückzugsort im
Grünen – Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & bester
Anbindung**



Objektnummer: 8174

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,11 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,15 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	339.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



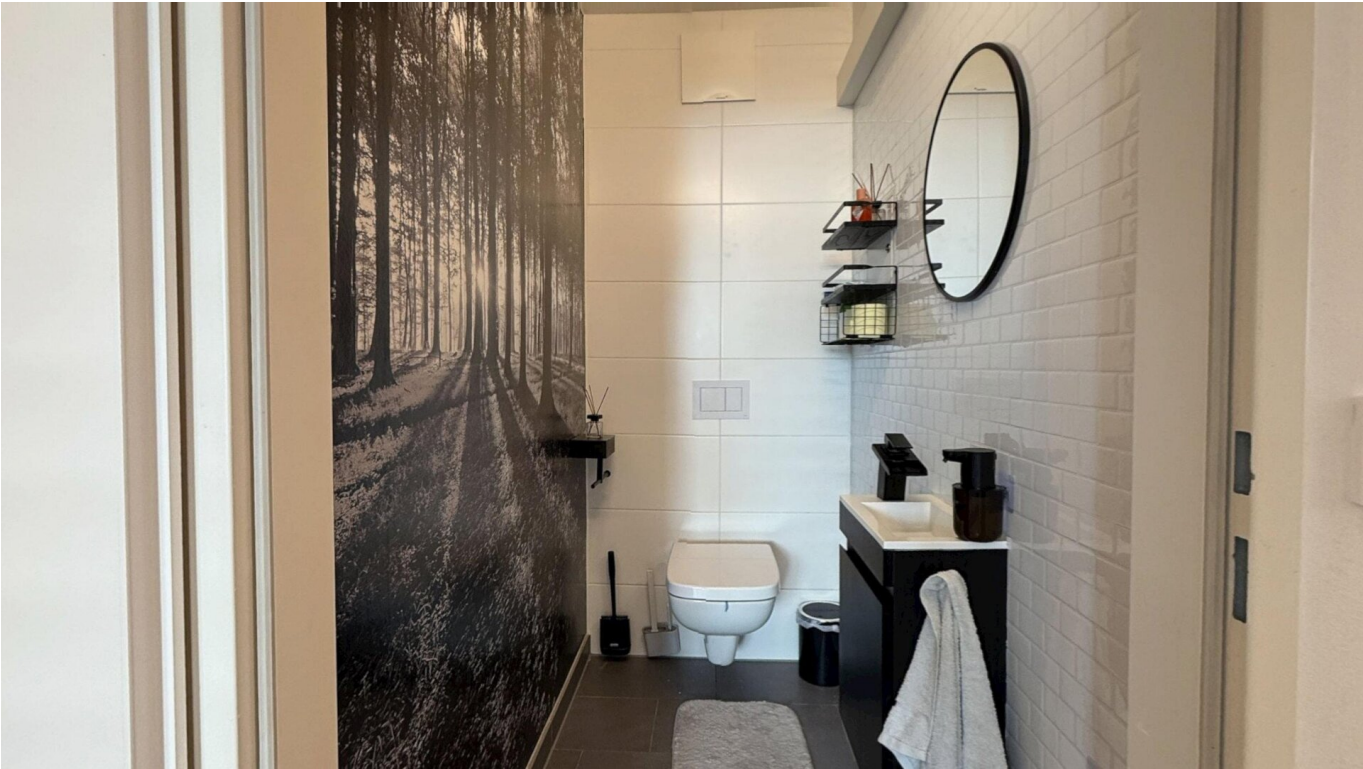
Diana Müller

Grabner Immobilien
Kramergasse 9 / 3a
1010 Wien

T +43 664 44 99 377



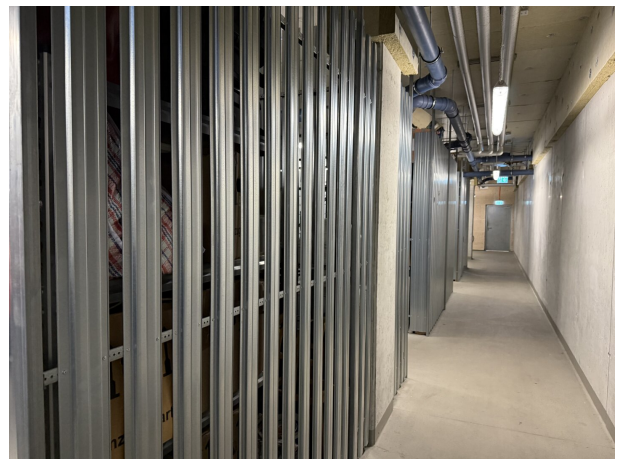
















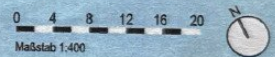


Willkommen daheim.

SCHICHTGRÜNDE BAUPLATZ 4B
1210 Wien
Hans-Czermak-Gasse 8

Orientierungsplan Erdgeschoß

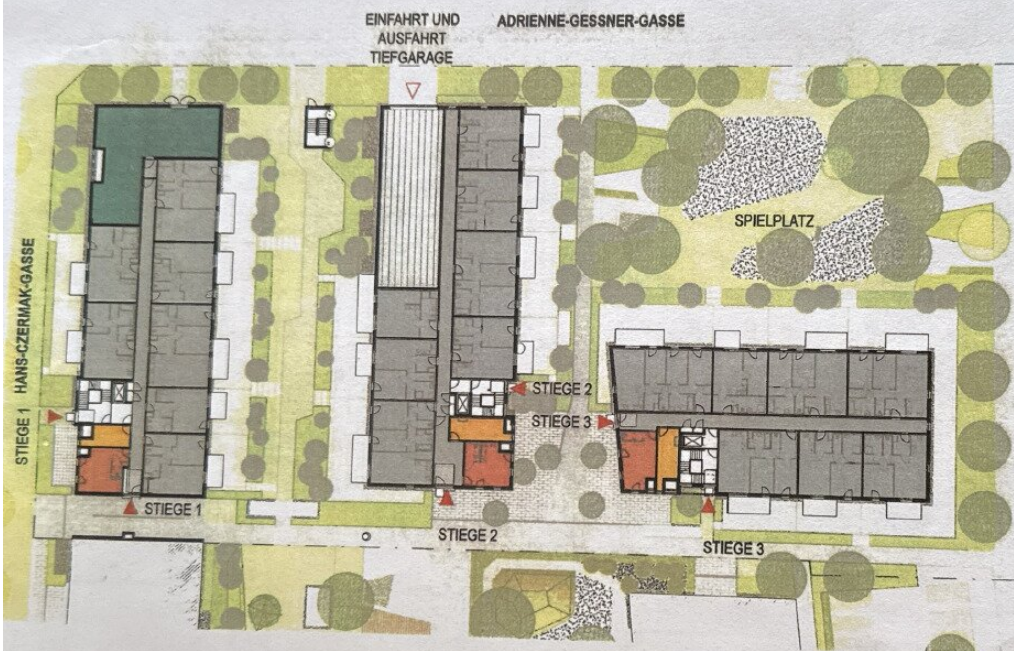
- WOHNUNGEN
- GEMEINSCHAFTSRAUM
- KINDERWAGENRAUM
- MÜLLRAUM
- GANG



övw

Bauträger GmbH

övw Bauträger GmbH
1200 Wien | Brigittenauer Lände 50-54
Tel. 01 | 908 14 38



Objektbeschreibung

Urban wohnen, grün genießen! Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon, hochwertiger Ausstattung und bester Infrastruktur. Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten & Öffentliche Verkehrsmittel gleich ums Eck.

Wohnen, wo Stadtleben und Natur aufeinandertreffen: Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung vereint das Beste aus beiden Welten. Nur wenige Minuten vom **Donauzentrum** und der **U1** entfernt, genießen Sie hier modernes Wohnen in einer **ruhigen, familienfreundlichen Wohnanlage**. Ein **sonniger Süd-West-Balkon** lädt zum Entspannen ein, während der durchdachte Grundriss und die hochwertige Ausstattung für höchsten Wohnkomfort sorgen. **Kindergarten, Spielplatz, Einkaufsmöglichkeiten** (Hofer, Billa, Merkur, Penny, Bipa) und diverse Ärzte (Allgemeiner Arzt, Zahnarzt, Orthopäde; Vetmed Uni) befinden sich direkt in der Nähe. Ein Zuhause zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen.

Lage: Bus 27B direkt vor der Türe und bringt Sie innerhalb weniger Stationen zur U1 Kagran/Kagraner Platz / Donauzentrum und U6,S-Bahn "Floridsdorf"). In 5 Min. zu Fuß Straßenbahnlinie 25 und 26.

Eckpunkte im Überblick:

- **Baujahr:** 2020 - sehr hochwertig gebaut!
- **Wohnfläche:** 72,11 m² im 3. Stock mit großzügigem Lift
- **Balkon:** 10 m², Süd-West-Ausrichtung, inkl. Raffstore für Außenabdunkelung
- **Raumaufteilung:**
 - Vorraum mit Einbaukästen
 - 2 getrennt begehbare Schlafzimmer / Kinderzimmer
 - Großzügiger Wohn-/Essbereich mit DAN-Küche und Bosch/Siemens Geräten, sowie Zugang zum Balkon

- separater Abstellraum direkt neben der Küche
 - Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinen-Anschluss
 - Separates WC mit Handwaschbecken
- **Hochwertige Ausstattung:** Parkettboden, Klimaanlage, 3-fach verglaste Fenster mit Insektenschutzgittern
 - **Geheizt** wird sehr sparsam mit **Fernwärme (Heizkosten äußerst gering!), Fußbodenheizung** vorhanden!
 - **Zusatzflächen:** großes Kellerabteil, Fahrradabstellraum, Aufenthaltsraum inkl. Küche für die Allgemeinheit (Spielraum, Kindergeburtstagspartys, uvm. möglich!)
 - **Kosten:** Betriebskosten € 194,- | Baurechtszins € 120,36
 - **Reparaturrücklage:** derzeit 256.587,70
 - **Energiekennzahlen:** HWB 24,15 (Klasse B), Gesamtenergieeffizienz 0,810 (Klasse A)
- sehr effizient errichtete Liegenschaft mit sehr geringen Heizkosten
 - **Garage:** separat anmietbar

Hinweis zur Wohnung im Baurecht

Diese Wohnung befindet sich auf einem Grundstück, das im **Baurecht** vergeben ist. Das bedeutet, dass Sie Eigentümer der Wohnung werden, während das Grundstück langfristig gepachtet ist. Der dafür zu entrichtende **Baurechtszins beträgt nur € 120,- pro Monat**. Das Baurecht läuft noch auf 95 Jahre mit weiteren 100 Jahren Verlängerungsmöglichkeit.

Der große Vorteil: Wohnungen im Baurecht sind in der Regel **deutlich günstiger im Kaufpreis** als vergleichbare Objekte im klassischen Wohnungseigentum. So genießen Sie die volle Nutzung und Wertsteigerung einer Eigentumswohnung – bei gleichzeitig attraktiverem Einstiegspreis.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann lassen Sie sich von dieser stilvollen Stadtwohnung begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Beste Grüße,

Diana Müller

Tel.: +43 664 44 99 377

mueller@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap