

KUSCHELNEST FÜR 1 BIS 2

LEBEN.GENIESSEN.WOHNEN

Kuschelnest für 1-2

Erstbezug



21. Bezirk, Wien

Objektnummer: 39001

Eine Immobilie von Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,73 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,26 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	275.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ruhollah Ghiami

Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH
Kirchstetterngasse 43
1160 Wien

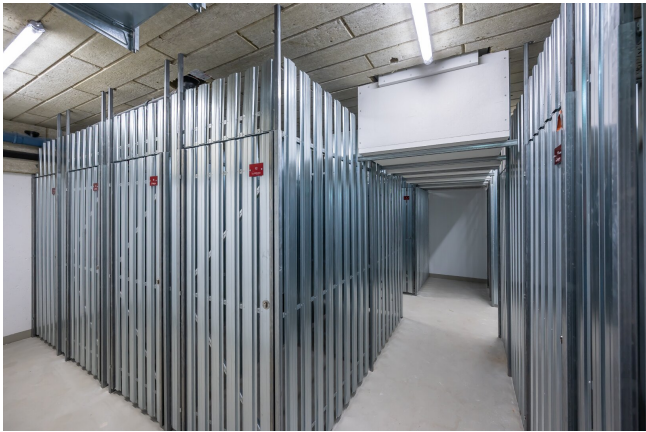
T 0043 (660) 400-2-400
H 0043 (660) 400-2-400

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Ihr persönlicher Ansprechpartner

Wohnträume werden Wirklichkeit



Hr. Ruhollah Ghiami

Immobilienberater

Mobil: 0660/400-2-400

Mail: ruhollah.ghiami

@traumimmobilien.at

Immobilienbewertung **vom Experten**

Lassen Sie Ihre Immobilie
vor dem Verkauf kostenlos bewerten.
Kompetent & unverbindlich.

*Kostenlose
Bewertung*

Hr. Ghiami – 0660/400-2-400

Objektbeschreibung

KUSCHELNEST FÜR 1 BIS 2

Diese Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße und befindet sich in einer soben fertiggestellten, neu errichteten Wohnhausanlage mit 20 Wohnungen, aufgeteilt auf 6 Stockwerke. Im Keller befinden sich 11 Tiefgaragenstellplätze, die zusätzlich erworben werden können.

Die Wohnung hat geringe Betriebskosten. Eine Küche ist bereits eingebaut.

Sie können diese Wohnung selber nutzen oder vermieten.

Senden Sie uns Ihre Anfrage und vereinbaren Sie einen persönlichen Verliebungsstermin!

WEITERE WOHNUNGEN

In der neuen Wohnhausanlage gibt es weitere Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 41 m² und 83 m². Mit 2 bis 3 Zimmern, Balkon, Terrasse oder Garten. Mit den Unterlagen zu dieser Wohnung senden wir Ihnen auch eine Liste der noch verfügbaren Wohnungen zu.

HIGHLIGHTS

- + **Lage:** ruhige Seitenstraße Nähe Siemensstraße
- + **Neubau:** Fertigstellung 2025, Erstbezug
- + **Energiesparend:** Solaranlage & Luft - Wasser Wärmepumpe
- + **Parken:** direkt im Haus in der Tiefgarage
- + **Shopping:** Shopping Center Nord, Penny, Billa, Spar
- + **Grün:** Stammersdorf, Marchfeldkanal, Schutzhaus Groß-Jedlersdorf in wenigen Minuten mit dem Auto oder Öffis erreichbar

ECKDATEN

- * **Wohnfläche:** 48,73 m²
- * **Kellerabteil:** 1,26 m²
- * **Zimmer:** 2
- * **Raumaufteilung:** Vorraum, WC, Schlafzimmer, Wohnküche
- * **Badezimmer:** mit Dusche
- * **Toilette:** separat
- * **Möblierung:** Küche
- * **Heizungsart:** Luft - Wasser Wärmepumpe
- * **Baujahr:** 2025
- * **Lage:** 3. Obergeschoss
- * **Zustand:** Erstbezug
- * **Beziehbar:** ab sofort

KOSTEN

- * **Kaufpreis Wohnung:** € 275.000,-
- * **Kaufpreis KFZ-Stellplatz (nicht verpflichtend, je nach Verfügbarkeit):** € 27.000,-

MONATLICHE KOSTEN

- * **Betriebskosten Wohnung:** ca. € 2,75 netto pro Nutzwert

KAUFNEBENKOSTEN

- **Grunderwerbsteuer:** 3,5% vom Kaufpreis

- **Eintragungsgebühr:** 1,1% vom Kaufpreis
- **Vertragserrichtungskosten (inkl. Treuhandabwicklung):** 1,8% vom Kaufpreis inklusive 20% USt. zuzüglich Barauslagen
- **Servicefee:** 3,6% vom Kaufpreis inklusive 20% USt.

SENDEN SIE MIR IHRE KONTAKTDATEN UND VEREINBAREN SIE EINEN VERLIEBUNGSTERMIN

Herr Ruhollah Ghiami, Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH, 9201 Krumpendorf, Südbahnweg 47, Tel: [0043 \(660\) 400-2-400](tel:00436604002400) Mail: ruhollah.ghiami@traumimmobilien.at.

INFORMATION ZU DEN FOTOS

Nach dem Fotoshooting durch unsere Fotografen wurden einzelne Bilder mit einer AI Software nachbearbeitet. Die Möblierungsvorschläge sind nicht inkludiert, ausgenommen der oben beschriebenen Möblierung.