

## **Wunderschöne 2 Zimmerwohnung in Grünruhelage mit Balkon**



**Objektnummer: 1212**

**Eine Immobilie von DENICH-REAL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	59,25 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	66,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,34 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A+</b> 33,86 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	341.800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Angelika Palsrok**

DENICH-REAL Immobilien GmbH  
Anreitergasse 5  
1230 Wien

T +43 676 58 11 201

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

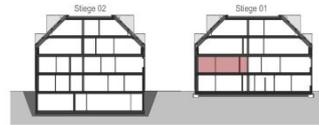








Lageplan 1. Obergeschoss M1:500



Schnitt A-A M1:500



STIEGE 01 / TÜR 03	Summen
Vorraum	8,06 m <sup>2</sup>
AR	1,94 m <sup>2</sup>
Bad / WC	4,78 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,93 m <sup>2</sup>
Wohnküche	28,54 m <sup>2</sup>
<b>Summe WNF</b>	<b>59,25 m<sup>2</sup></b>
Balkon	7,12 m <sup>2</sup>
Lagerraum	2,34 m <sup>2</sup>
<b>Summe NWF</b>	<b>9,46 m<sup>2</sup></b>



Grundriss 1. Obergeschoss Stiege 01 / Tür 03 M1:100

Topographie

Die Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten

Planverfasser



Planinhalt  
Stiege 01 / Tür 03

MARK\_002\_10A  
24.04.2025



## Objektbeschreibung

Diese helle und freundliche 2 Zimmerwohnung liegt im 1. Liftstock eines neu errichteten Wohnhauses in absoluter Ruhelage und ist eine von nur 14 Wohnungen aufgeteilt auf 2 Häuser.

Sie können diese Wohnung zum genannten Preis sofort kaufen oder eine Mietkauf-Variante wählen.

Gerne senden wir Ihnen diesbzgl. ein Angebot.

Umgeben von grünen Gärten und doch mit guter Verkehrsanbindung, bieten wir Ihnen mit dieser Eigentumswohnung ein wahres Wohnjuwel an.

Der Süd-West ausgerichtete 7,12 m<sup>2</sup> große Balkon bietet Ihnen einen wunderschönen Blick ins Grüne.

Die Raumaufteilung:

1 großer Wohn-Küchenbereich 28,54 m<sup>2</sup> mit Ausgang auf den Balkon , 1 Schlafzimmer 15,93 m<sup>2</sup>

1 Vorraum 8,06 m<sup>2</sup> , 1 Badezimmer mit Dusche, WC, Badezimmerheizkörper und Fenster 4,78 m<sup>2</sup>

und 1 Abstellraum 1,94 m<sup>2</sup>.

In den Wohnräumen wurde ein eleganter Parkettboden verlegt.

Der Vorraum und die Naßräume sind mit geschmackvollen Fliesen ausgestattet.

Beheizt wird mittels Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung.

3 fach-verglaste weiße Kunststofffenster mit Außenjalousien und weiße Innentüren ergänzen das schöne Raumkonzept.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Ein Fahrrad-und Kinderwagenraum ist vorhanden.

Ein KFZ-Abstellplatz im Hofbereich kann um EUR 18.500,-- erworben werden.

**Noch nichts gefunden? Wir suchen gerne die passende Immobilie für sie und 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 ihr Denich Real Immobilienservice

[Suchagent anlegen](#)

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 <1.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap