

## Neubau mit Garage& Balkon- Blick ins Grüne im 2.Bezirk



**Objektnummer: 7939/2300162243**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	267,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elena Trapitsyna**

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

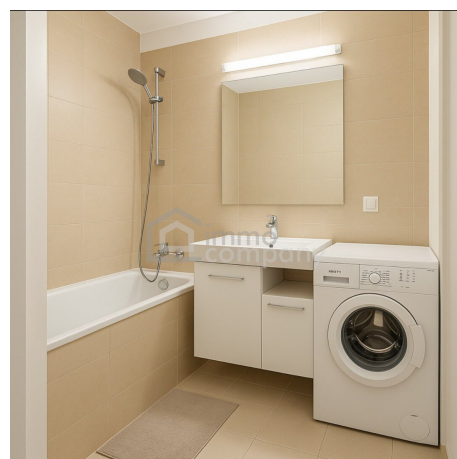
H +43 699 18410051

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

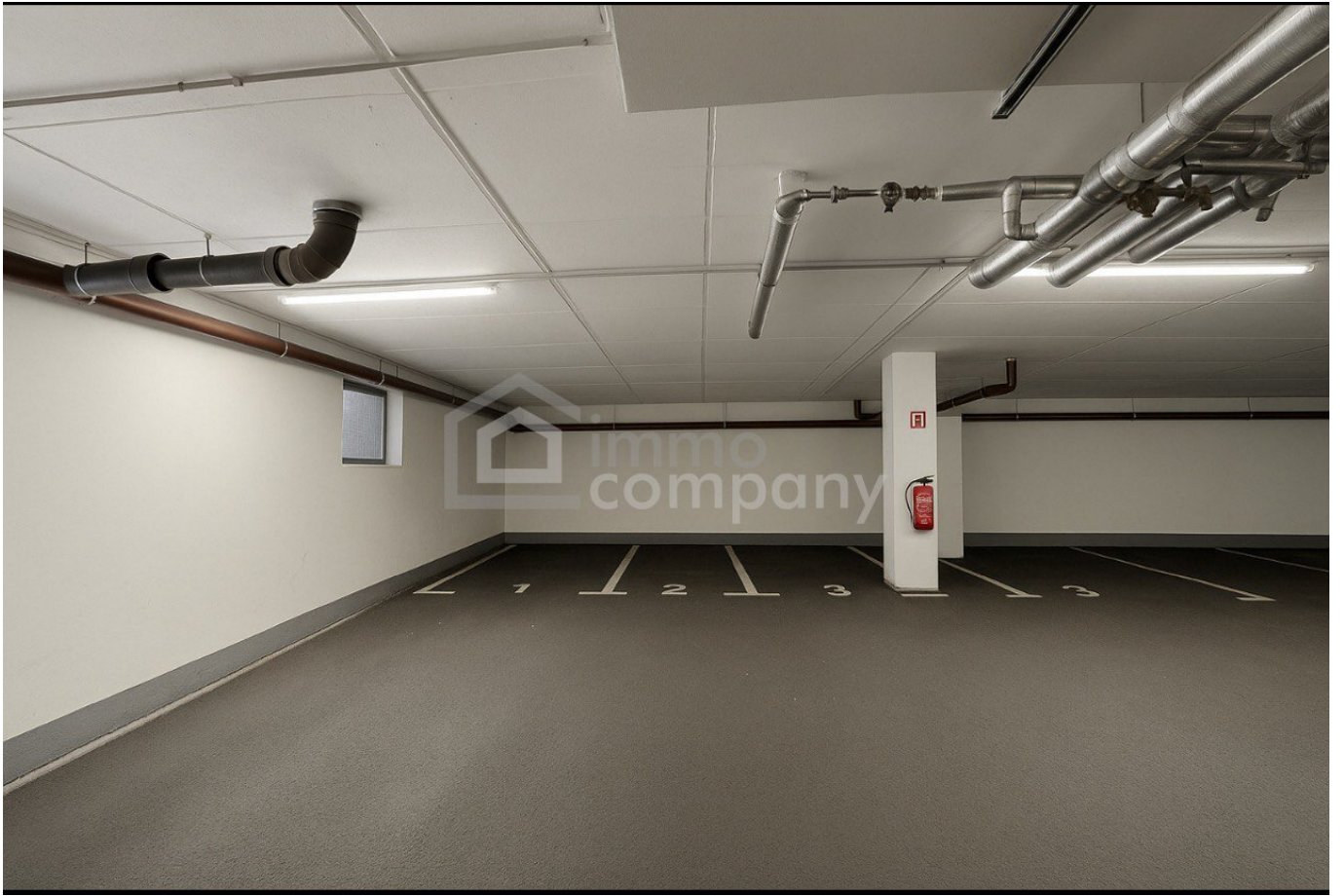














Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung 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 Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Diese helle und moderne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage (Baujahr ca. 2013) direkt beim Rudolf-Bednar-Park im beliebten Nordbahnviertel.

Die Wohnfläche beträgt ca. 44,60 m<sup>2</sup>. Zusätzlich gibt es einen sonnigen Balkon mit ca. 6 m<sup>2</sup>.

Ein besonderes Highlight: Im Kaufpreis sind der Garagenplatz sowie die Nutzung des Fitnessraums, der Sauna und des Partyraums bereits inkludiert.

Die Anlage bietet darüber hinaus einen Fahrradraum, Kinderspielplatz und gepflegte Grünflächen.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und angenehme Atmosphäre.

Der Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein, während große Fenster für viel Tageslicht sorgen.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Offene, moderne Küche mit Wohn-Essbereich und Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne
- Separates WC

**Ein ideales Zuhause für Singles, Paare oder Anleger – urbanes Wohnen mit Ruhe und Komfort im Herzen des 2. Bezirks.**

- **Wohnfläche: ca. 44,6 m<sup>2</sup>**
- **Balkon: ca. 6 m<sup>2</sup>**
- **Baujahr: ca. 2013**
- **2 Zimmer – moderne Raumaufteilung**
- **Einbauküche mit allen Geräten**
- **Garage im Kaufpreis inkludiert**
- **Nutzung von Fitnessraum, Sauna & Partyraum**
- **Fahrradraum und Kinderspielplatz in der Anlage**
- **Zentralheizung – Fernwärme**
- **Lift vorhanden**
- **U-Bahn-Nähe (U1 Vorgartenstraße)**
- **Ruhige, grüne Lage beim Rudolf-Bednar-Park**

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 <500m

Krankenhaus <1.500m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap