# Aktion! 2-Zimmer Wohnung zum reduzierten Preis - nur bis 31.3.26



Objektnummer: 5387/7391

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Nutzfläche: Lagerfläche:

Zimmer:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

Provisionsfrei

Edith-Kramer-Weg 11

Wohnung Österreich

1220 Wien

2023

Erstbezug

Neubau

62,11 m<sup>2</sup>

67,68 m<sup>2</sup>

2,38 m<sup>2</sup>

2

B 27,62 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**A** 0,80

289.695,73 €

153,46 €

15,35 €

# **Ihr Ansprechpartner**



### **Dolores Markovic**

MAST Immo GmbH Hauptstraße 199 2231 Strasshof an der Nordbahn

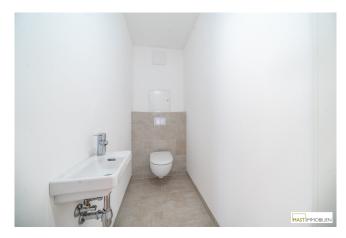














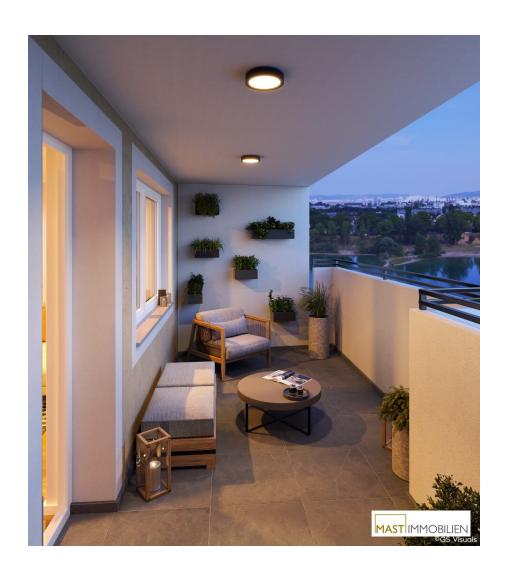






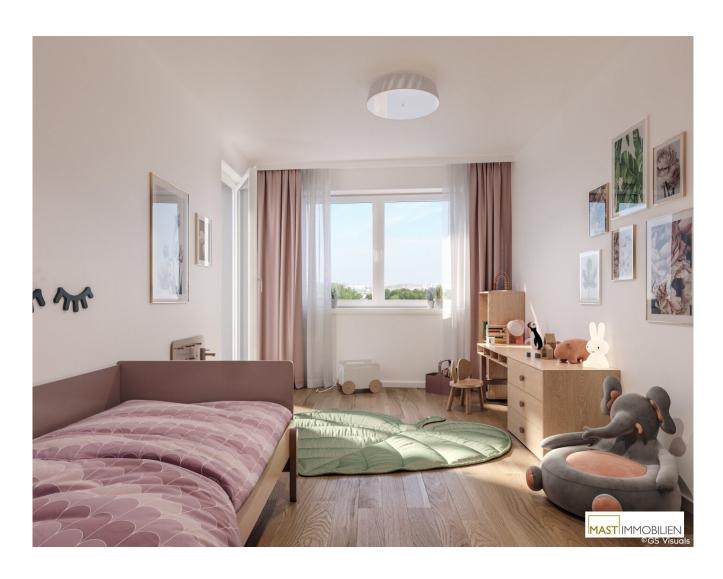








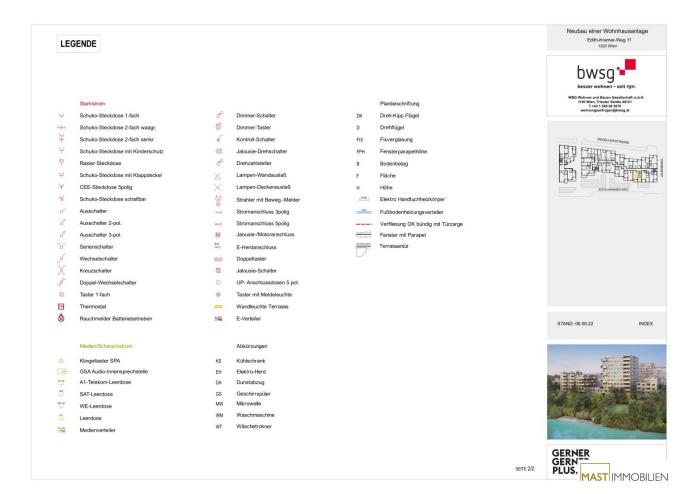












# **Objektbeschreibung**

#### Wir feiern den Winter bis zur Schneeschmelze!

In der kalten Jahreszeit lassen wir die Preise schmelzen: Beim Kauf einer Eigentumswohnung in einem unserer Objekte in der Berresgasse ersparst du dir bis 31.3.2026 die Nebenkosten\* und bekommst so jede Wohnung um 6,5% günstiger. Darüber hinaus schenken wir dir noch einen XXXLutz - Gutschein im Wert von 1.000 Euro für jedes Zimmer!

### Leo am Teich - Ihr Eigentum am Badeteich Hirschstetten

Sie sind auf der Suche nach einer Eigentumswohnung, in Ruhelage doch nah am Zentrum?

#### Dann sind Sie hier richtig!

In der aufstrebenden Donaustadt erwartet Sie ein modernes Wohnhaus in ruhiger Lage – sofort beziehbar! Die Liegenschaft überzeugt durch ansprechende Architektur, hochwertige Ausstattung und die perfekte Kombination aus urbanem Wohnen und naturnaher Erholung. Der Badeteich Hirschstetten ist direkt vor der Tür – mehr Natur ist kaum möglich!

Zum Angebot stehen freifinanzierte Wohnungen auf Eigengrund – keine Pacht!

#### Highlights der Liegenschaft:

- Provisionsfrei!
- Elektrische Außenbeschattung in Form von Raffstores
- Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Kellerabteil inkludiert
- Glasfaserinternet für modernste Ansprüche

• Tiefgaragenstellplatz verfügbar

Lage: Urban leben – grün genießen

Die Ziegelhofstraße liegt in einer ruhigen Wohngegend und bietet gleichzeitig eine hervorragende Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel (U2, sowie Bus- und Straßenbahnlinien) sind rasch erreichbar. Nahversorger, Schulen und Apotheken befinden sich in Gehdistanz. Für Freizeit und Erholung bieten sich der Badeteich Hirschstetten, die Alte Donau und zahlreiche Parks in unmittelbarer Umgebung an.

Hier wohnen Sie mit bester Lebensqualität – sofort beziehbar und zukunftssicher!

Details Wohnung Edith Kramer Weg 11 Top 3:

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über 62,11 m² Wohnfläche + einen 8,13 m² großen Balkon/Loggia.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 3,93 m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 33,23 m²
- Schlafzimmer ca. 13,79 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 5,34 m<sup>2</sup>
- Separate Toilette ca. 1,88 m²
- Abstellraum ca. 2,57 m²
- Balkon/Loggia ca. 8,13 m²
- Kellerabteil ca. 2,38 m²

## Der reduzierte Kaufpreis bis 31.03.2026 beträgt 289.695,73 €

Der ursprüngliche Kaufpreis betrug 309.835 €

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 30.000 € erworben werden.

Auf unserer Homepage finden Sie eine Übersicht zu dem Projekt "Leo am Teich" sowie zu den Projekten "Jonas am Feld" und "Gretls Garten", welche sich in unmittelbarer Nähe befinden. www.mast-immo.at

\*Während der Aktion werden die Verkaufspreise um 6,5 % reduziert. Dies entspricht den durchschnittlichen Nebenkosten beim provisionsfreien Wohnungskauf (1,9 % Vertrags-errichtung, 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Eintragungsgebühr). Die auf Basis des um 6,5% reduzierten Kaufpreises berechneten Nebenkosten sind über den Treuhänder zu begleichen. Eine mögliche Gebührenbefreiung gem. § 25a iVm § 25b Gerichtsgebührengesetz kann zusätzlich in Anspruch genommen werden.

Der Einrichtungsgutschein wird bei Wohnungsübergabe übergeben und ist nicht in bar ablösbar.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <300m Apotheke <500m Klinik <775m Krankenhaus <3.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <400m Kindergarten <150m Universität <3.075m Höhere Schule <3.025m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <550m Bäckerei <600m Einkaufszentrum <1.450m

#### Sonstige

Bank <775m Geldautomat <550m Post <825m Polizei <900m

## Verkehr

Bus <175m U-Bahn <1.225m Straßenbahn <450m Bahnhof <1.225m Autobahnanschluss <1.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap