

**\*\*\*2-Zimmer-Neubauwohnung mit Südbalkon in absoluter  
Ruhelage\*\*\***



**Objektnummer: 1994/531**

**Eine Immobilie von SMI Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2021                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 51,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 56,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 56,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 2,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,80                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 279.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 52,00 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 13,21 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Sven Mayer**

SMI Immobilien  
Sagedergasse 21A/1/12  
1120 Wien

H +43 67764221188

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















# Objektbeschreibung

## Raumaufteilung

- Vorraum
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Wohnküche
- Abstellraum

(siehe aktuelle Fotos + Grundriss)

## Ausstattung

- Parkettboden
- Modernes Bad im Designflair
- Küche
- WM-Anschluss
- Fußbodenheizung
- Elektrische Außenjalousien

- Uvm.

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 <3.000m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Bahnhof <2.500m  
Straßenbahn <3.500m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap