

Sehr sonnige neue Top-Wohnung nahe der Alten Donau



Objektnummer: 1752

**Eine Immobilie von AOM-IMMOBILIEN - Consulting &
Projektierung**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,34 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	299.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.939,61 €
Betriebskosten:	94,31 €
USt.:	11,13 €

Infos zu Preis:

Der Bauzins basiert auf der gewichteten Fläche; der Durchschnitt liegt bei ca. 1,30 €/m².

Provisionsangabe:

10.764,00 € inkl. 20% USt.

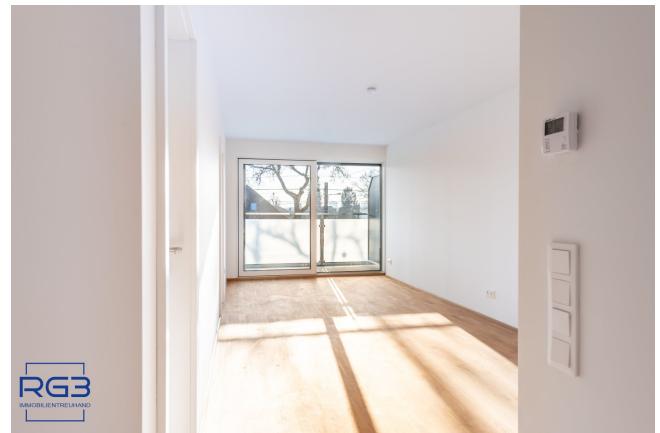
Ihr Ansprechpartner

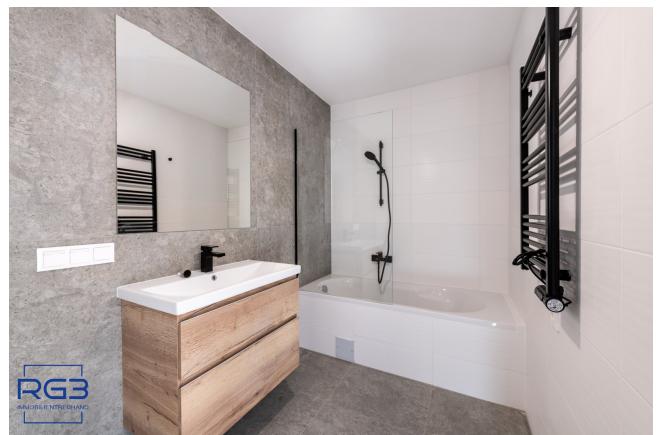
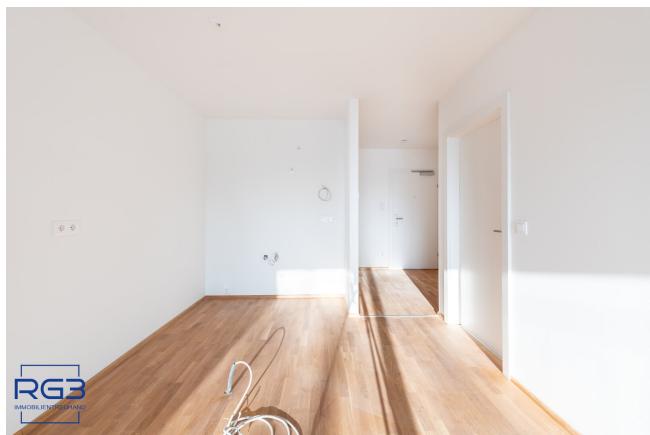


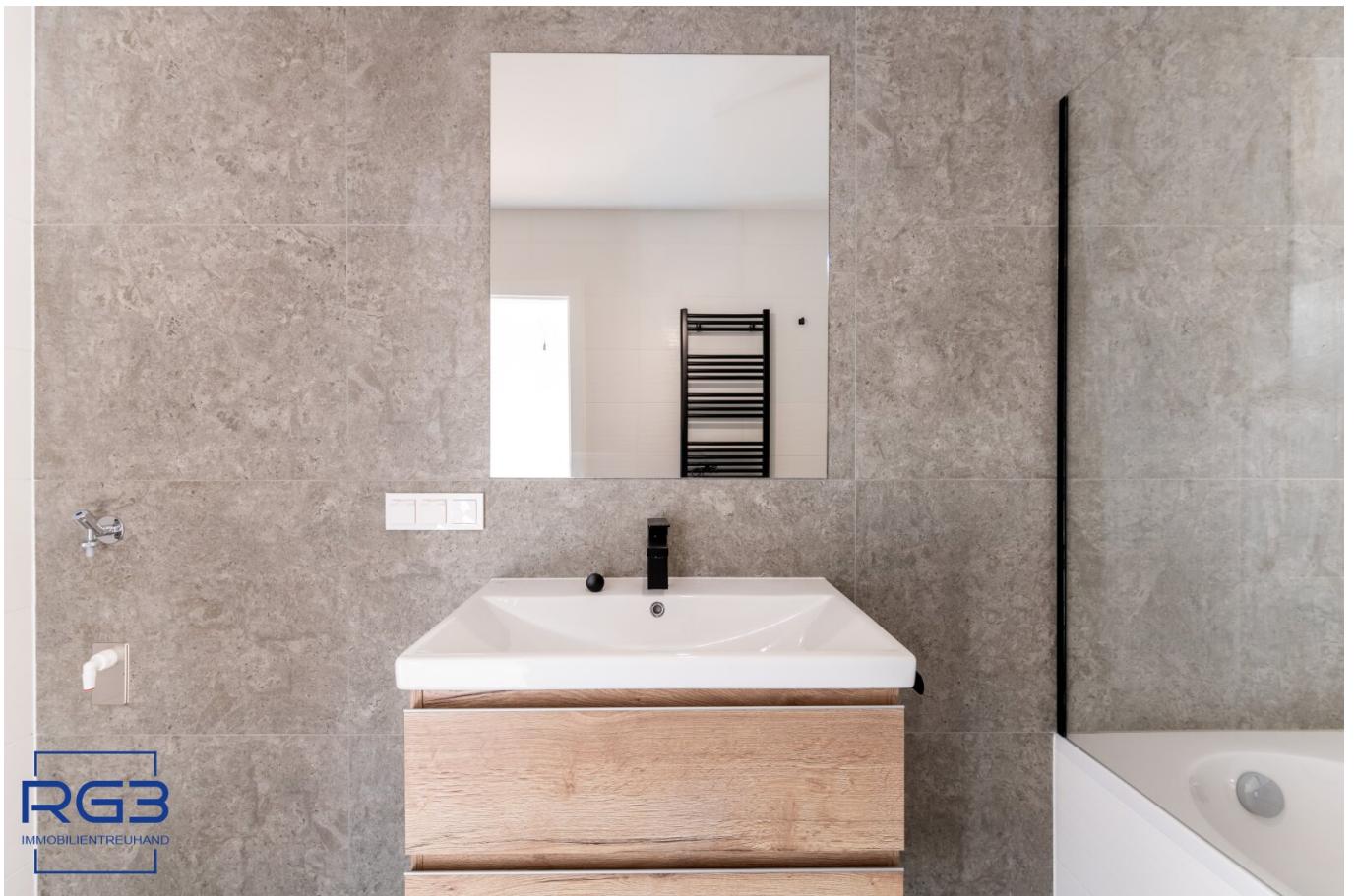
Ing. Richard Gstettner

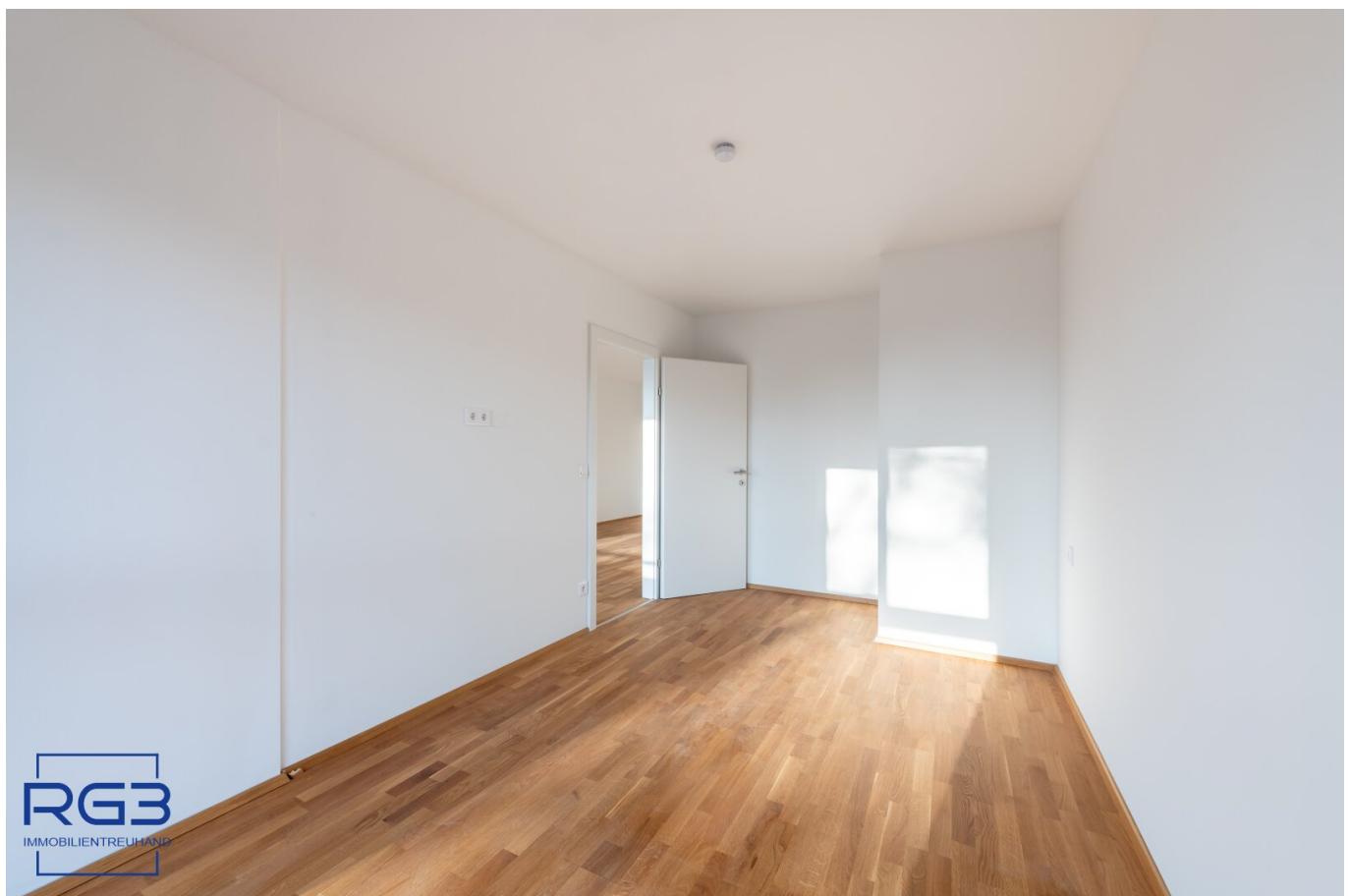


RGB
IMMOBILIENTREUHAND

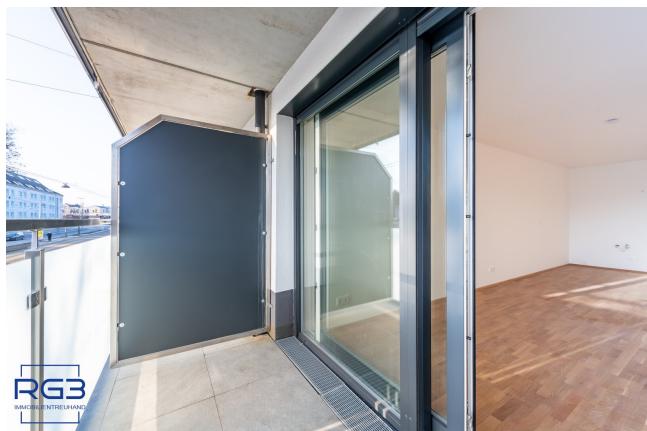






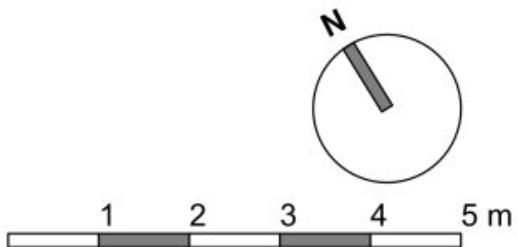
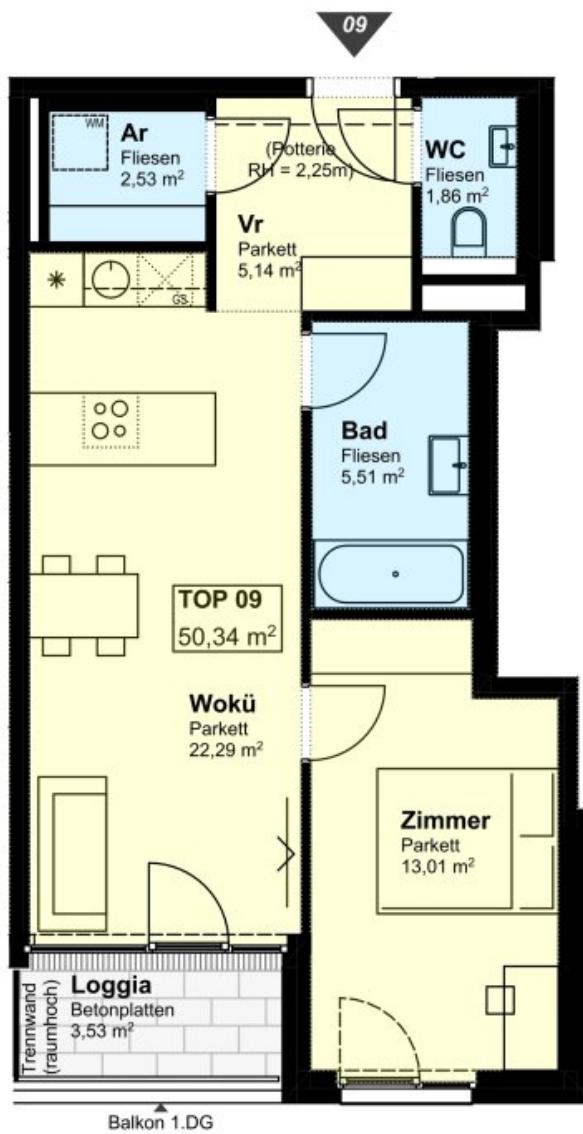


RGB
IMMOBILIENTREUHAND



RGB
IMMOBILIENTREUHAND





Objektbeschreibung

Diese Top Immobilie befindet sich in der 1. Etage und hat eine Wohnfläche von ca. 52,78 m². Sie hat einen Abstellraum und einen Kellerraum, der mit dem Lift erreichbar ist.

Ein Garagenplatz ist optional zu haben. Die gesamte Wohnanlage ist auf einem Baurechtsgrundstück gebaut worden, den Bauzins dafür haben wir in der Kostenaufstellung unter Sonstiges angeführt.

Mit dem Lift fahren Sie bequem in den ersten Stock. Sie betreten die Wohnung und spüren sofort: alles ist neu, alles ist ruhig, alles passt zusammen. Rechts befindet sich ausreichend Platz für Garderobe und Jacken. Links liegt das moderne Badezimmer mit extra Toilette, klar gestaltet, hochwertig ausgeführt.

Geradeaus öffnet sich der Wohnbereich. Hier geht der Küchenraum fließend in das großzügige Wohnzimmer über. Der Raum ist angenehm geplant, hell und sehr gut möblierbar. Vom Schlafzimmer gelangen Sie direkt auf die Loggia mit einem wunderbaren Blick in den Südwesten Richtung Alte Donau, zu der Sie nur ca. 170m Gehweg haben.

Die Wohnung ist ein Erstbezug und wurde schlüsselfertig ausgeführt.

Die Wohnung wird mittels Betonkernaktivierung und Deckenheizung über eine moderne Luftwärmepumpe beheizt. Lift und Kellerabteil sind selbstverständlich vorhanden.

Eine hochwertige Neubauwohnung in sehr guter Lage – modern und sofort beziehbar

Bei einer Online Anfrage bekommen Sie von uns die Baubeschreibung um sich über Details informieren zu können.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap