

## **Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon | Nahe U-Bahn Station Praterstern**



**Objektnummer: 6013/1204**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage |
| <b>Land:</b>             | Österreich      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1020 Wien       |
| <b>Baujahr:</b>          | 2012            |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt        |
| <b>Alter:</b>            | Neubau          |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 55,12 m²        |
| <b>Zimmer:</b>           | 2               |
| <b>Bäder:</b>            | 1               |
| <b>WC:</b>               | 1               |
| <b>Balkone:</b>          | 1               |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 365.000,00 €    |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 122,04 €        |
| <b>Heizkosten:</b>       | 50,72 €         |
| <b>USt.:</b>             | 20,36 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                 |

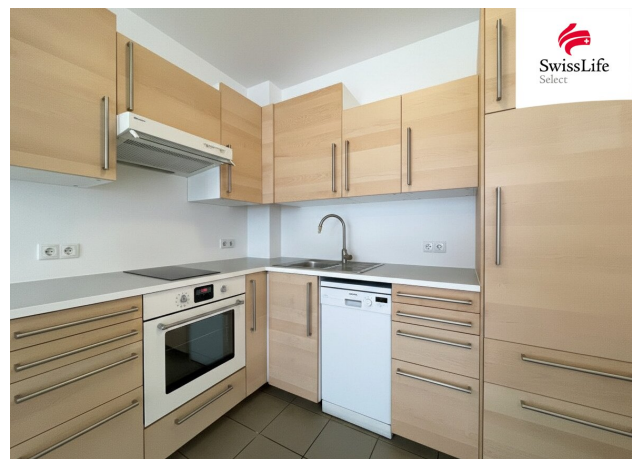
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

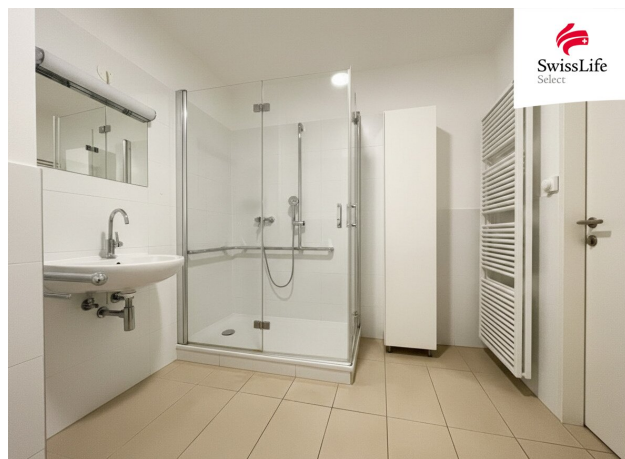
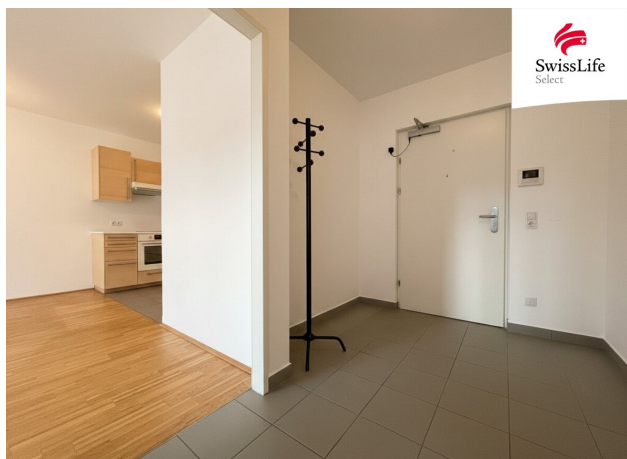


**Belinda Pöll**

Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG  
1050 Wien

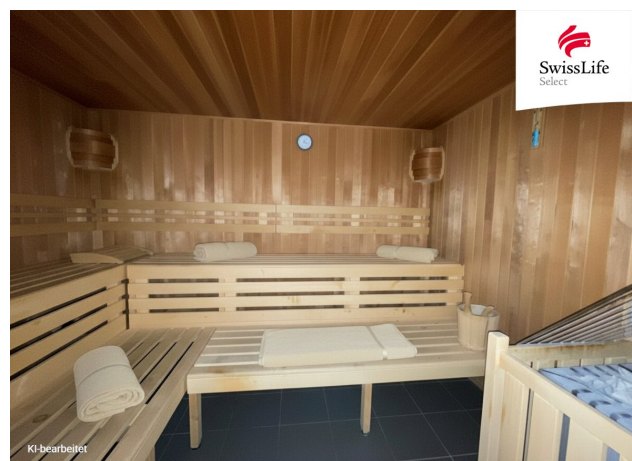
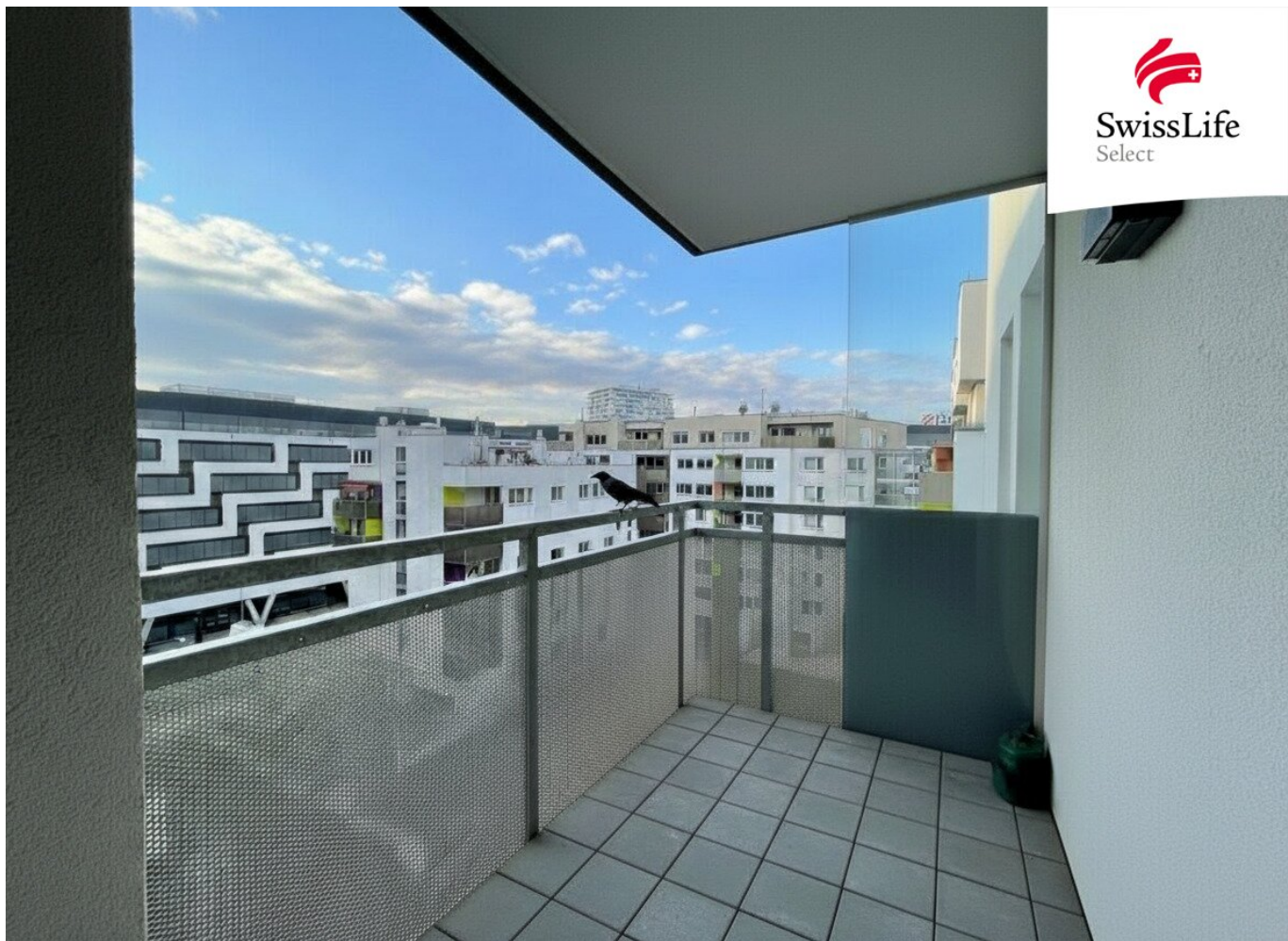


















SwissLife  
Select





## Objektbeschreibung

In einem modernen Neubau aus dem Jahr 2012 steht eine gut geschnittene, ca. 55 m<sup>2</sup> große Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon zum Verkauf.

Mit dem Lift in den 6. Stock und schon betreten Sie Ihr neues Reich.

Der Vorraum führt in den hellen Wohnbereich mit offener Küche und ein süd-westseitig ausgerichteter Balkon (ca. 4 m<sup>2</sup>) erweitert den Wohnraum ins Freie. Neben der Küche bietet ein Abstellraum zusätzlichen Stauraum für Vorräte und Haushaltsgegenstände.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und Schränke. Das Badezimmer ist komfortabel und barrierefrei gestaltet und verfügt über Dusche, Toilette, Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Ein Kellerabteil (ca. 2,75 m<sup>2</sup>) ist der Wohnung zugeordnet.

### Ausstattung

Eichenparkett

Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung

Außenliegende Vorbaurollläden

Innenliegende Jalousien

### Allgemeine Bereiche im Haus

**Wellness-Base:** Sauna mit Ruheraum, Solarium, Fitnessraum, Dusche, Toilette

**Event-Base:** Gemeinschaftsraum mit Küche für besondere Veranstaltungen, Partyraum

**Office-Base:** Treffpunkt für Businessstermine, individueller Arbeitsplatz für eine bestimmte Zeit

**Shop-Base:** Hauszustellung: jeder Wohnung steht eine Box aus Metall mit Kleiderstange, Fachboden und integriertem Kühlschrank zur Verfügung

### Fahrrad- und Kinderwagenraum

## **Betriebskosten pro Monat: € 255,52**

inkl. Reparaturrücklage, Heizung und Warmwasser

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in begehrter Lage nahe der Lassallestraße. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die U-Bahn-Stationen Praterstern (Ausgang Lassallestraße) und Vorgartenstraße.

Für den täglichen Bedarf stehen Billa, Eurospar und Apotheke in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Die nahegelegenen Grünanlagen Venediger Au, Prater und Rudolf-Bednar-Park bieten zusätzlichen Freizeit- und Erholungswert und schaffen einen idealen Ausgleich zum urbanen Leben. Die Donauinsel, eines der wichtigsten Naherholungsgebiete Wiens, ist in ca. 15 Gehminuten erreichbar.

## **Allgemeine Hinweise**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.

Die Bilder sind möglicherweise KI generiert, Visualisierungen oder Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.

**Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen** stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung, oder Sie senden uns ein Anfragemail an [belinda.poell@swisslife-select.at](mailto:belinda.poell@swisslife-select.at). Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://www.swisslife-select.at/immobilien>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

**UNSER SERVICE FÜR SIE:** Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

**BARGELD FÜR SIE:** Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!



**Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand** - gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung - die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap