

Moderne 2-Zimmer-Gartenwohnung mit Hochwertiger DAN-Küche



1

Objektnummer: 183663460

Eine Immobilie von Lagun Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,29 m ²
Nutzfläche:	70,71 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	27,42 m ²
Keller:	1,65 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	249.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.521,43 €
Betriebskosten:	97,48 €
Heizkosten:	30,66 €
USt.:	15,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

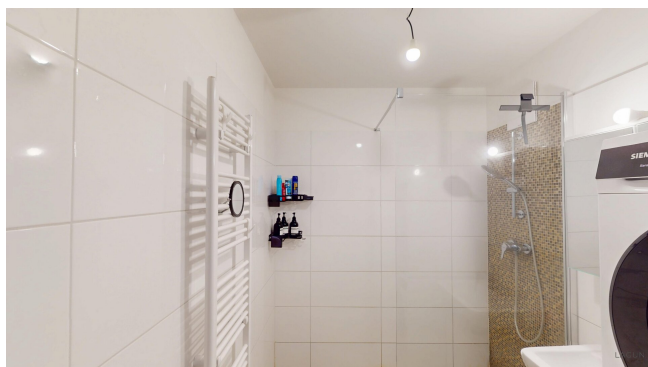
Ihr Ansprechpartner



Ing. Kamil Lagun, M.Sc.











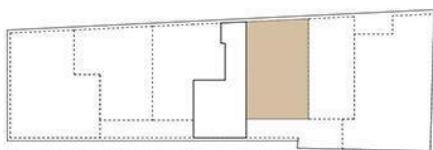
TOP 3
EG

WNF 43,29 m²

Etrichstr 41
1110 Wien

TOP 3 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche	Σ m ²
Räume			
1. Wohnküche	EG	19,91	
2. Zimmer	EG	13,13	
3. Bad	EG	4,32	
4. AR	EG	1,52	
5. WC	EG	1,68	
6. Gang	EG	2,73	43,29
Zubehör			
Garten 3	EG	27,42	29,51
Keller 3	KG	2,09	29,51
Nutzfläche			43,29



RimaxInvest GmbH

Kärntner Ring 2A/8

1110 Wien

Mobil: +43 676 44 00 436

mail: wohnbau@rimaxinvest.at

Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Gartenwohnung im Neubau (2022) – ideal zur Eigennutzung oder als Anlage

Diese attraktive Wohnung befindet sich in der **Etrichstraße, 1110 Wien**, und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf rund **43,29 m² Wohnfläche**.

Herzstück der Wohnung ist der helle, offen gestaltete Wohn-Essbereich mit moderner, hochwertig ausgestatteter **DAN-Küche**, die im Objekt verbleibt.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein ruhiges Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Ein besonderes Highlight stellt der rund **27,42 m² große Eigengarten mit Terrasse** dar.

Hier genießen Sie zusätzlichen Freiraum mitten in der Stadt – ideal für ein Frühstück im Grünen, entspanntes Arbeiten im Homeoffice oder gemütliche Abende im Freien.

Der Neubau aus dem Jahr 2022 entspricht einem modernen Energiestandard (HWB 24,4 kWh/m²a, fGEE 0,77) und überzeugt durch niedrige Heizkosten sowie eine nachhaltige Bauweise.

Die Lage bietet eine **sehr gute Infrastruktur** mit Supermarkt, Einkaufszentrum, Bus, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe.

Besonders hervorzuheben ist die **rasche Erreichbarkeit des Flughafens Wien**, ein klarer Standortvorteil für Vielreisende, Airline-Mitarbeiter oder international tätige Personen.

Eckdaten:

Wohnfläche: **ca. 43,29 m²**

Eigengarten: **ca. 27,42 m²**

Baujahr: **2022**

Küche inklusive

Bezug: **sofort bzw. nach Vereinbarung**

Kaufpreis: **249.000 Euro**

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte:

Ing. Kamil Lagun, M.Sc.

Immobilientreuhänder

Lagun Realitäten GmbH

Schloßgasse 10–12

1050 Wien

Telefon: +43 699 18357087

E-Mail: anfrage@lagun-real.at

Web: www.lagun-real.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nähere Informationen erhalten Sie nach Online-Anforderung des gegenständlichen Exposés.

"Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten die Interessen beider Vertragspartner."

"Alle oben ersichtlichen Angaben wurden uns von dem/der Eigentümer/in zur Verfügung gestellt."

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap