

**Moderne 2-Zi-Wohnung mit Balkon, Fußbodenheizung & Aufzug in 1220 Wien – neuwertig! Best Preis**



**Objektnummer: 7939/2300162620**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	255.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	149,30 €
<b>USt.:</b>	14,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

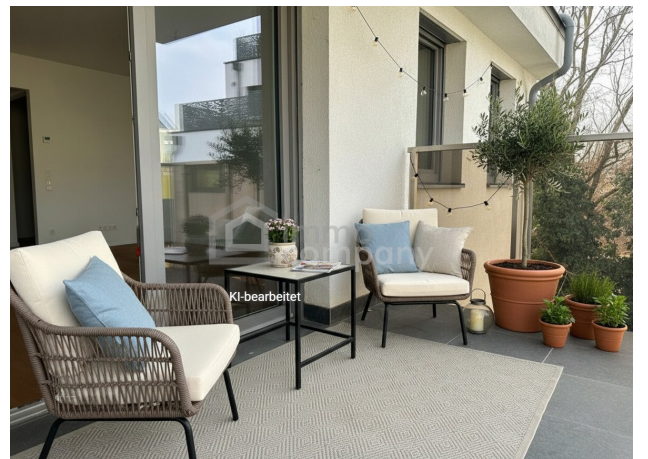
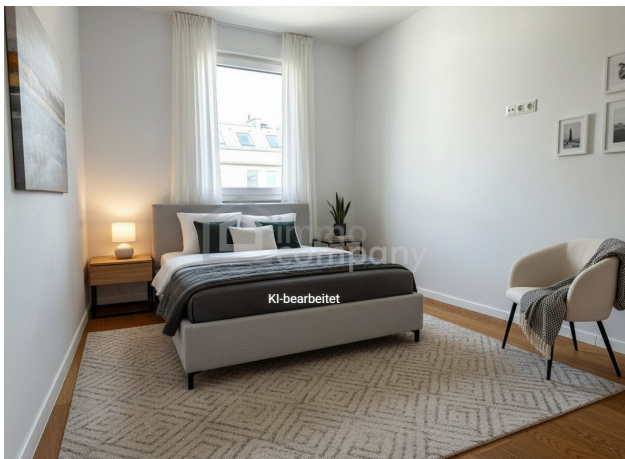
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Robert Schuh**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf





KI-bearbeitet



Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
 Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---



Website






Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 22. Wiener Gemeindebezirk! Diese neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 51,02 m<sup>2</sup> bietet alles, was modernes, komfortables Wohnen ausmacht.

Der durchdachte Grundriss besticht durch eine helle Wohnküche mit offener Gestaltung, die genügend Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden bietet. Die hochwertige Einbauküche ist perfekt integriert und lädt zum Kochen und Genießen ein. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Balkon, der mit einem herrlichen Stadtblick begeistert – der ideale Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen oder morgens den ersten Kaffee zu genießen.

Edle Parkettböden verbinden sich harmonisch mit stilvollen Fliesen, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme sorgt. Die Zentralheizung garantiert zudem eine effiziente und angenehme Beheizung in den kühleren Monaten. Im Badezimmer erwartet Sie eine komfortable Badewanne, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt.

Ein moderner Personenaufzug erleichtert Ihnen den Alltag und sorgt für barrierefreien Zugang zu Ihrer Wohnung. Die Lage ist ideal: Sie profitieren von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Auch der Autobahnanschluss ist schnell erreichbar, was Pendlern entgegenkommt.

Das Umfeld lässt keine Wünsche offen: Ärzte, Apotheke und Klinik sind fußläufig erreichbar, ebenso wie Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum. Damit verbindet diese Wohnung urbanes Leben mit hoher Lebensqualität.

Der Kaufpreis von 255.000,00 € macht dieses attraktive Angebot zu einer hervorragenden Gelegenheit, sich Ihren Traum vom Eigenheim in Wien zu erfüllen. Überzeugen Sie sich selbst von der perfekten Kombination aus Komfort, Lage und Ausstattung – Ihre neue Wohnung im 22. Bezirk wartet auf Sie!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap