

**Provisionsfreie Vorsorge in Atzgersdorf:  
Neubau-Erstbezug, sehr gute Infrastruktur & Anbindung**



**Objektnummer: 1939/162249**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	49,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 24,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	296.670,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Kraus**

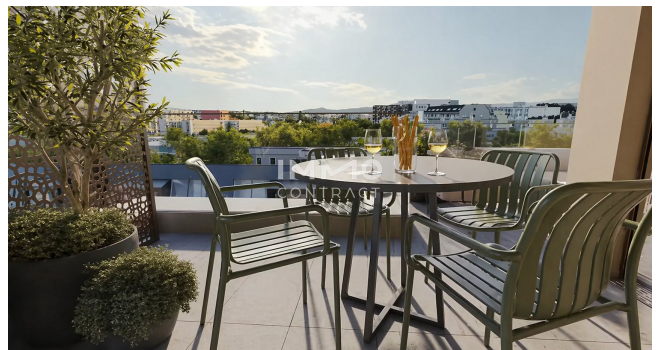
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 6000 8134  
H +43 664 6000 8134



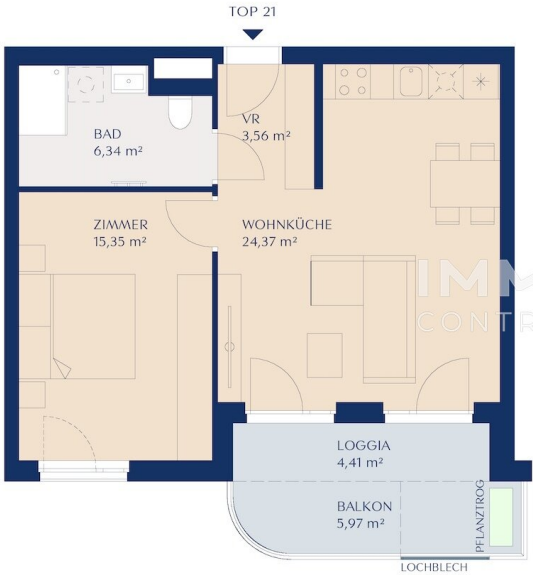
[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.







LAGE TOP 21 | HAUS E



## Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung überzeugt potenzielle Mieter durch ihre **südseitige Ausrichtung** und einen über 10 m<sup>2</sup> großen, einladenden **Balkon** – perfekt zum Entspannen und Sonne genießen.

Das geräumige Schlafzimmer bietet viel Platz und Rückzugsmöglichkeit. Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Dusche ausgestattet, die Toilette ist im Badezimmer integriert und verfügt über einen Handtuchtrockner, der angenehme Wärme spendet. Stauraum findet man im Einlagerungsraum im Keller!

Die Wohnung befindet sich in einem neu errichteten Gebäude und wird als **Erstbezug** angeboten. Dank der effizienten Raumaufteilung eignet sie sich ideal für Singles oder Paare und bietet gleichzeitig hervorragende Voraussetzungen als **Anlageobjekt**. Die Kombination aus kompakter Größe, zeitgemäßer Ausstattung und gefragter Lage sorgt für sehr gute Vermietungsaussichten.

Ein weiterer Pluspunkt ist die **ausgezeichnete Infrastruktur**: Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem fußläufig erreichbar und garantieren ein hohes Maß an Lebensqualität.

***Der korrespondierende Eigennutzerpreis beträgt EUR 319.000,-.***

**Gefällt Ihnen, was Sie sehen? Fragen Sie an und erhalten Sie umgehend weitere Informationen!**

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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap