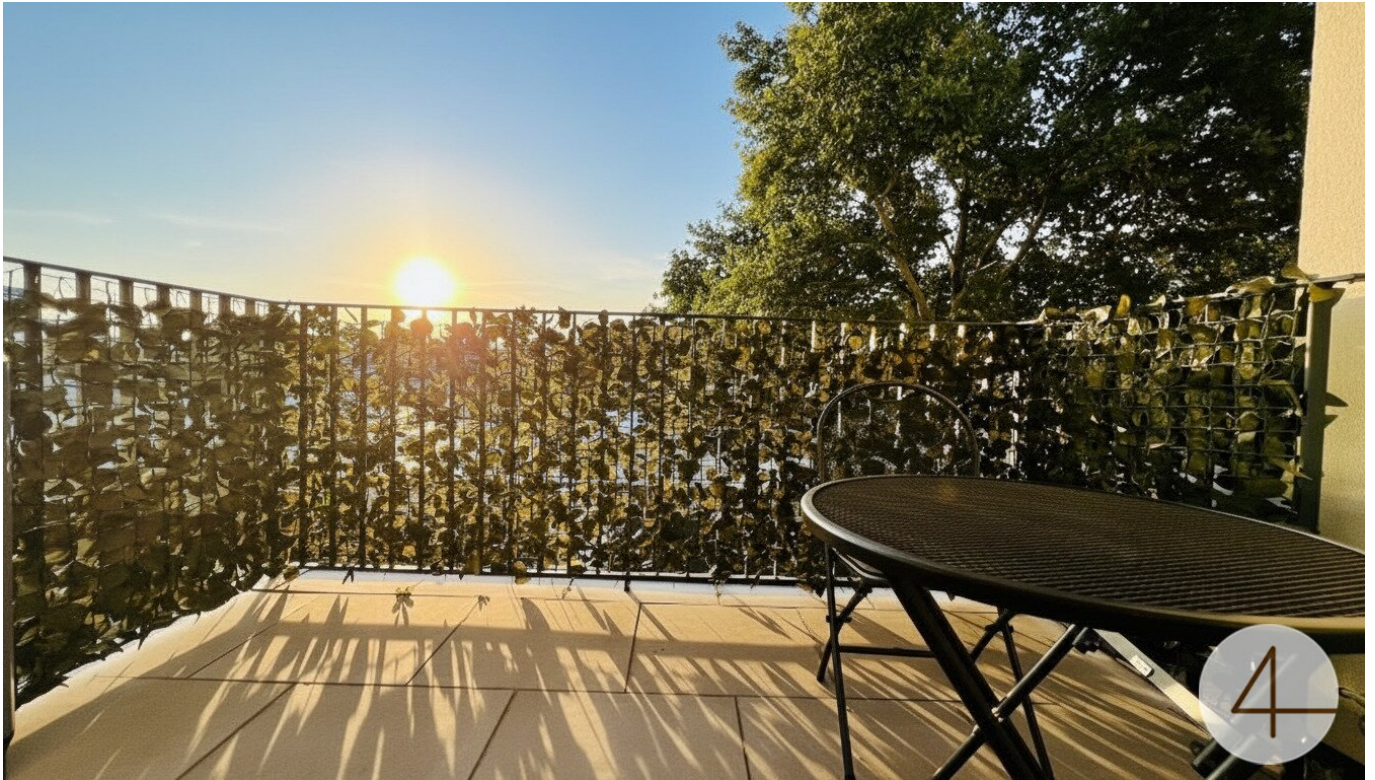


**Wien Mitte in 11Min - neuwertig - vollmöbliert - Sunset  
Balkon - Luftwärmepumpe - Tiefgaragenplätze**



**Objektnummer: 8461**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,63 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	116,98 €
<b>USt.:</b>	11,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Hellebrand**

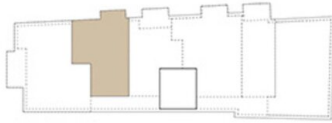
4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf





TOP 7 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>		
1. Wohnküche	1. OG	20.56
2. Zimmer	1. OG	14.04
3. Bad	1. OG	3.54
4. AN	1. OG	1.59
5. WC	1. OG	1.50
6. Gang	1. OG	3.58
7. Loggia	1. OG	3.26
Summe NFL		<b>48.07</b>
<b>Zuschläge</b>		
Balkon	1. OG	3,02
<b>Zubehör</b>		
Keller 7	KG	1,60



4

# Objektbeschreibung

## Wohnung Top 07

Diese wunderbare 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 48m<sup>2</sup> inkl. Loggia und einem 3,02m<sup>2</sup> Balkon gliedert sich in lt. Nutzwertgutachten

- Wohnküche 20,56m<sup>2</sup>
- Zimmer 14,4m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss 3,54m<sup>2</sup>
- Abstellnische 1,59m<sup>2</sup>
- getrennt begehbare WC 1,5m<sup>2</sup>
- Gang 3,58m<sup>2</sup>
- Loggia 3,26m<sup>2</sup>
- Balkon 3,02m<sup>2</sup>

Dieses Neubauprojekte bietet beste Voraussetzungen, für Eigennutzer und Anleger die Nähe zu Schwechat sorgen für optimale Verhältnisse. Kommen Sie in den **Genuss am Stadtrand** zu leben und in wenigen Minuten Mitten in der Metropole zu sein. Auf Qualität wird hier Wert gelegt, so trifft hier eine optimale Aufteilung auf **Ästhetik**.

**Das Projekt zeichnet sich durch folgende hervorzuhebende Punkte aus:**

- Wiener Stadtrand
- Flughafen Wien in nur 13 Minuten mit dem Auto und der S-Bahn erreichbar

- Mit dem Fahrrad zur U3 „Simmering“ in nur 14 Minuten
- 390m bis zum Bahnhof „Kaiserebersdorf“ von dort nach Wien Mitte in nur 11 Minuten
- Supermärkte im Umkreis von 300m erreichbar

### **Ausstattungsmerkmale:**

- Fußbodenheizung
- Fertigparkett Eiche Natur
- Hochwertiger Fliesenbelag
- voll ausgestattete Sanitäreinrichtung
- Hochwertige Alukunststofffenster
- Vollwärmeschutzfassade
- Kellerabteil
- Fahrradraum, Kinderwagenraum

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- 500m **Linie 11** Haltestelle "Svetelskystraße":  
Richtung Kaiserebersdorf, Zinnergasse oder Richtung "Wien Otto- Probst- Platz"
- 500m **Linie 71** Haltestelle "Svetelskystraße":  
Richtung Kaisersdorf, Zinnergasse oder Richtung "Wien Börse"
- 20m **Bus 71B** Haltestelle "Etrichstraße": Richtung Kaiserebersdorf oder "Wien  
Zentralfriedhof Tor 3."
- 20m **Bus 71A** Haltestelle "Etrichstraße": Richtung Schwechat Bahnhof (in ca. 15 min)
- 50m **Bus N71** Haltestelle "Hauptwerkstätte": Richtung "Wien Oper/ Karlsplatz" (in ca.

25 min)

- **Bahnhof Kaisereberdorf:** R, S2, S7
  
- **Bahnhof Schwechat:** S7

**Kaufpreis:**

Der Verkaufspreis beträgt €299.000,--

**Ein Tiefgaragenstellplatz** kann zu einem Preis von Euro 30.000,- gekauft werden

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.**

[www.4immobilien.at](http://www.4immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.