

**JETZT SCHNELL SEIN - noch bis 30.06.2026 bei
Kaufnebenkosten sparen - 2 ZI + separate Küche - Balkon
südseitig - Grünruhelage - Fenster mit Bad -
Neubau/Erstbezug - FBH / Solar / WP**



Objektnummer: 7831/43

Eine Immobilie von NIS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,83 m ²
Nutzfläche:	58,88 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	7,82 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	298.550,00 €
Betriebskosten:	187,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Strassmeier

NIS Immobilien GmbH
Mühlhäufelweg 67/9



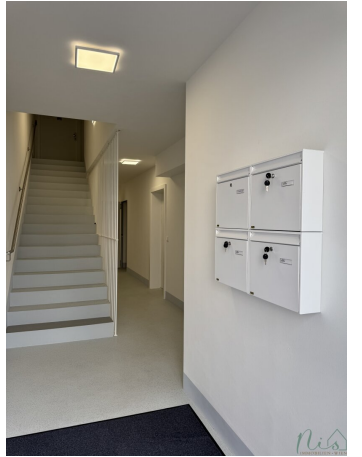








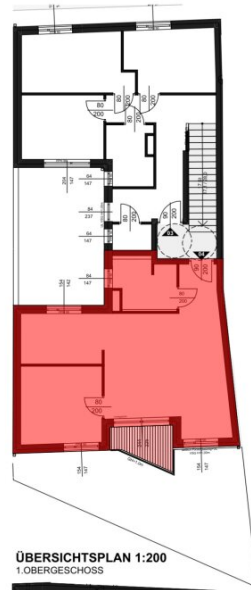




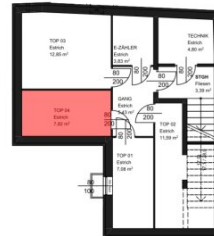




GRUNDRISS



ÜBERSICHTSPLAN 1:200
1.OBERGESCHOSS



KELLERPLAN 1:200

Die in den Plänen dargestellten Möbel dienen der Darstellung, ausgenommen der Sanitärausstattung, und sind im Lieferumfang nicht enthalten. Die Ausstattung der Wohnung kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen werden. Die Ausführungsplanung kann zu Flächenänderungen führen. Änderungen vorbehalten.

EIN PROJEKT DER

FAMILY INVEST
VERMIETUNG UND VERPACHTUNG GMBH

WOHNHAUSANLAGE
SCHLACHTHAMMERSTRASSE 78
1220 WIEN

TOP 4

WOHNNUTZFLÄCHE	54,83 m ²
LOGGIA	2,70 m ²
BALKON	1,35 m ²
KELLER	7,82 m ²



0 0,5 1 0,5 2 5 m

TOP 04

1:100

24.04.2024

INHALT

MASSSTAB



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase im aufstrebenden 22. Bezirk Wiens. Diese durchdacht geplante 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit einer **großzügigen Wohnnutzfläche von 54,83 m²**, einem intelligenten Grundriss und einer begehrten **Südausrichtung**, die das ganze Jahr über viel natürliches Licht in Ihre vier Wände bringt.

Raumaufteilung auf einen Blick:

Die Wohnung empfängt Sie über einen praktischen **Vorraum** von dem aus alle Räume barrierefrei erreichbar sind. Das helle, großzügige **Wohn-Ess-Zimmer mit offener Küche (34,07 m²)** bildet das Herzstück der Wohnung – ideal zum Leben, Kochen und Entspannen. Durch die Südausrichtung flutet ganztägig Sonnenlicht den Raum und sorgt für ein angenehmes, warmes Wohnambiente.

Das separate **Schlafzimmer (11,92 m²)** bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie Einbauschränke und ist durch seine ruhige Lage ein echter Rückzugsort.

Das moderne **Badezimmer mit Fenster** ist mit hochwertigen Fliesen im Format 120x60 ausgestattet, hat eine Regendusche, einen großen Waschtisch und einen Waschmaschinenanschluss.

Ihre Freiflächen – Sonne pur: Genießen Sie das Beste der Südlage auf dem Balkon/Loggia mit einem Blick in Grüne.

Abgerundet wird das Angebot durch einen **großzügigen Kellerabteil (7,82 m²)** – wertvoller Stauraum, der in der Stadt Gold wert ist.

Die Betriebskosten mit derzeit € 189.- inkl. Steuern pro Monat sind vergleichsweise gering dank der Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung und eine effiziente Luft-Wärme-Pumpe.

FAKTEN ZUM GEBÄUDE & WOHNUNG

- Errichtung der Außenmauern in Stahlbeton laut statischen Anforderungen
- Zwischenwände Ziegel
- Elektroschächte / Schächte für Wasserleitung in Trockenbau gemäß Brandschutznorm

EI30

- Heizen & Kühlen mittels DAIKIN Altherma Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- REKORD Fenster Kunststoff / Aluminium Ausführung
- Wohnungseingangstüre EI²30-C Brandschutz in Sicherheitsklasse WK2 mit 4-fach Verriegelung, Schallschutz Rw 42 dB, Türspion in Edelstahl mit Namenschild von Kunex
- Rollläden vollautomatisch von Schlotterer
- Leerverrohrung für LAN-Internet von A1
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung auf dem Dach
- Landhausdiele Eiche im Wohnzimmer und im Schlafzimmer
- Fliesen Feinsteinzeug 120 x 60 cm in der Küche, dem Bad und im Vorraum
- Balkon belegt mit WPC, Unterkonstruktion aus Aluschiene.
- Ausstattung des Badezimmers mit Sanitärgegenständen von LAUFEN-Pro, Geberit, Hans Grohe sowie Villeroy & Boch
- Edelstahl Handläufe im Treppenhaus

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap