

**Atemberaubende 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit  
geräumigem Balkon in ausgezeichneter Lage - Vermietet  
bis 3/2027**



240110-041

**Objektnummer: 4724/13156**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Adolf-Czettel-Gasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	60,16 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	389.000,00 €
Betriebskosten:	138,37 €
USt.:	13,84 €
Infos zu Preis:	

Tiefgarage (Anzahl: 1): 15.000,00 €

### Provisionsangabe:

3% zuzüglich Ust.

## Ihr Ansprechpartner

### Caroline Asen

OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17 / 7  
1060 Wien

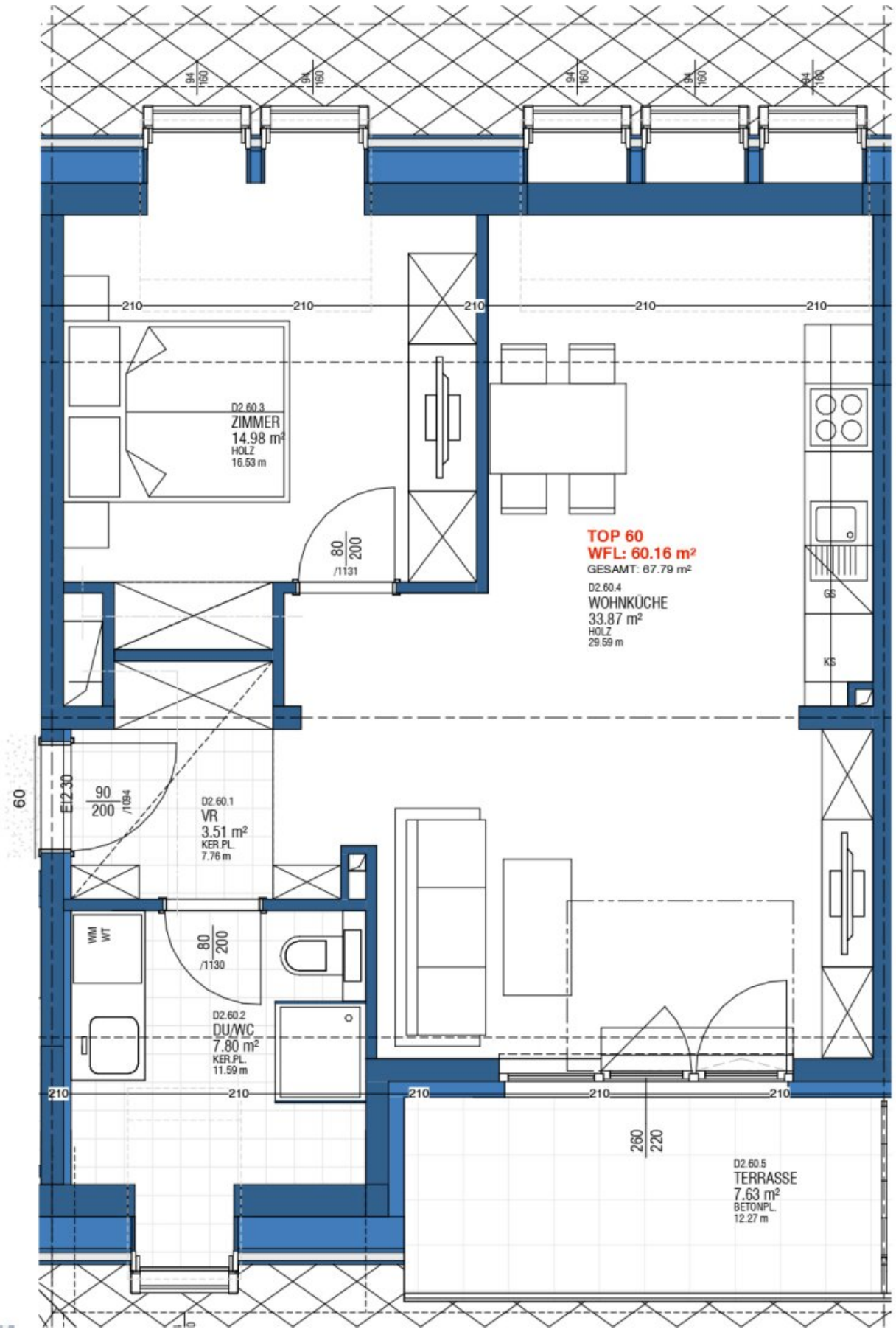
T +43 1 934 69 60 206  
H +43 676 84 777 2206

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In einer der aufstrebendsten Gegenden Wiens gelangen 63 exklusive Neubauwohnungen zum Verkauf. Das Gebäude besticht nicht nur durch ihre zeitgemäße Architektur, sondern auch durch die ruhige Lage mit unmittelbarer Anbindung an die U-Bahn und die großzügigen Balkone, die einen herrlichen Ausblick in den Innenhof bieten.

Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet (bis 03/2027) zu einer Nettomiete von 796,26 €. Es handelt sich um Musterfotos einer bestandsfreien Wohnung im Haus.

Die moderne Architektur des Gebäudes besticht durch klare Linien, hochwertige Materialien und eine durchdachte Grundrisse. Große Fensterflächen schaffen lichtdurchflutete Räume, während die großzügigen Balkone den Bewohnern die Möglichkeit bieten, die frische Luft und den Ausblick auf die Umgebung zu genießen. Die Fassade ist nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern auch energieeffizient gestaltet.

Die 63 Wohnungen verteilen sich auf 6 Stockwerke und bieten eine breite Palette von Grundrissen, um den verschiedenen Bedürfnissen gerecht zu werden. Fast jede Wohnung verfügt über einen eigenen Balkon, der als erweiterte Wohnfläche dient und einen perfekten Ort für Entspannung im Freien bietet. Die Innenausstattung ist modern und hochwertig, wobei besonderer Wert auf Komfort und Funktionalität gelegt wurde.

Zusätzlich zum Kaufpreis der Wohnung ist ein Stellplatz verpflichtend zum Preis von € 15.000,00 zu erwerben

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap