

**Exklusiv wohnen im Cottageviertel – Moderne
2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon in Grünruhelage !!**



Objektnummer: 4356/455

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|--|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1170 Wien |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 60,00 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Keller: | 2,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 3.389,00 kWh / m ² * a |
| Kaufpreis: | 472.650,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

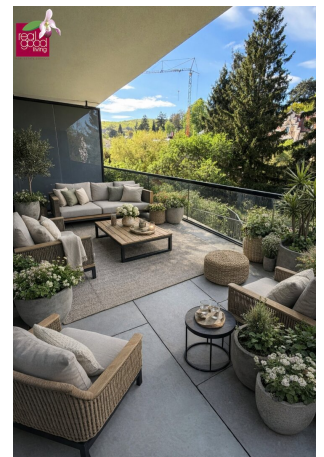
RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

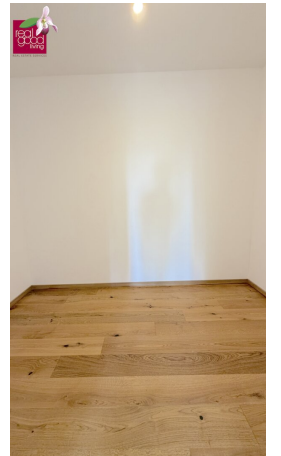
T +43 660 245 44 57
H +43 664 3553 790

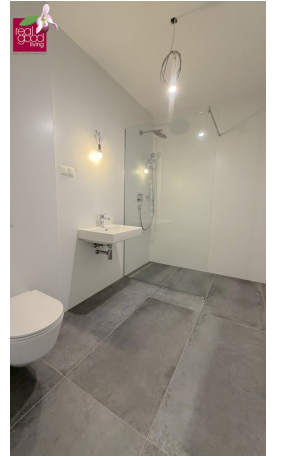
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.



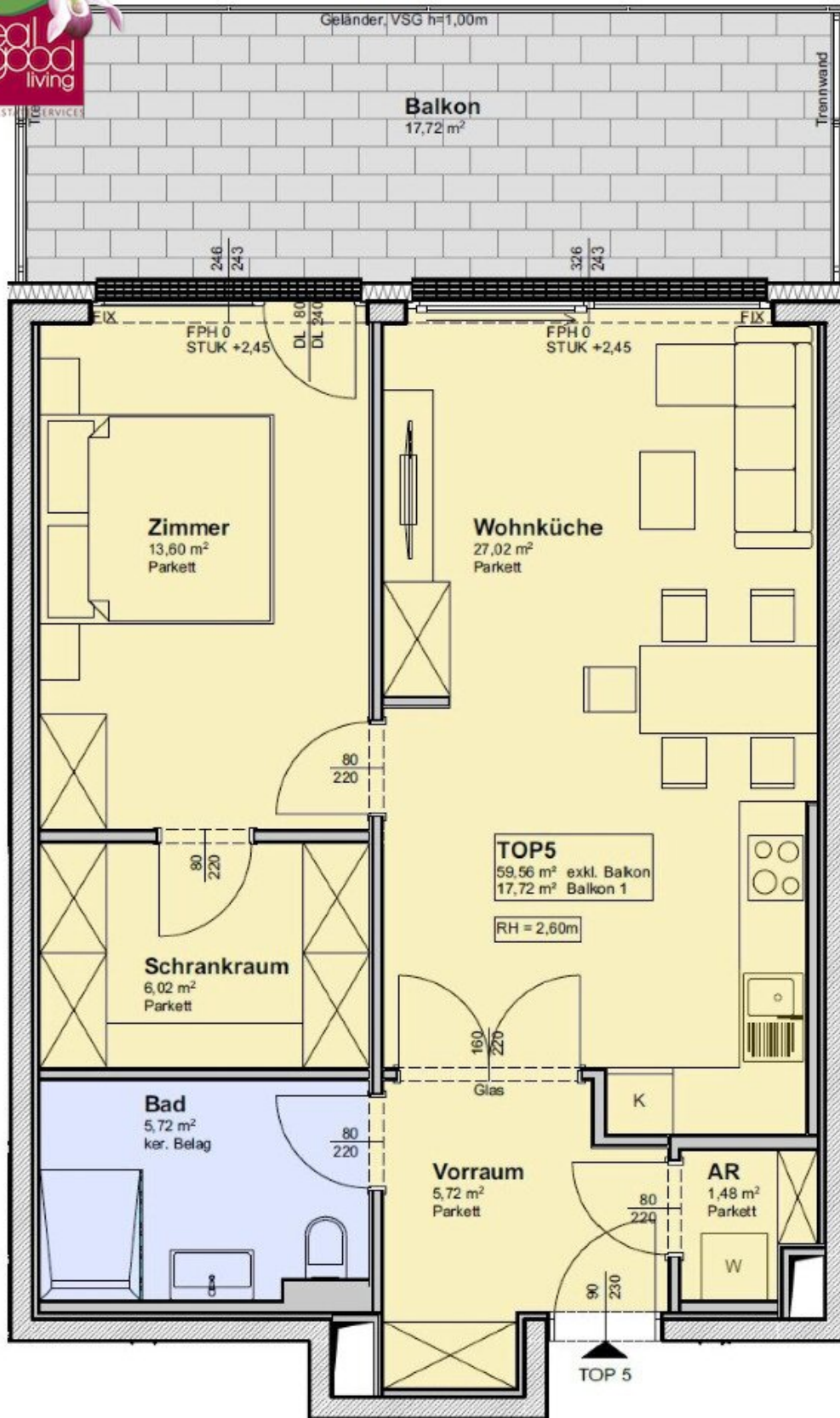
Bitte vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin zur

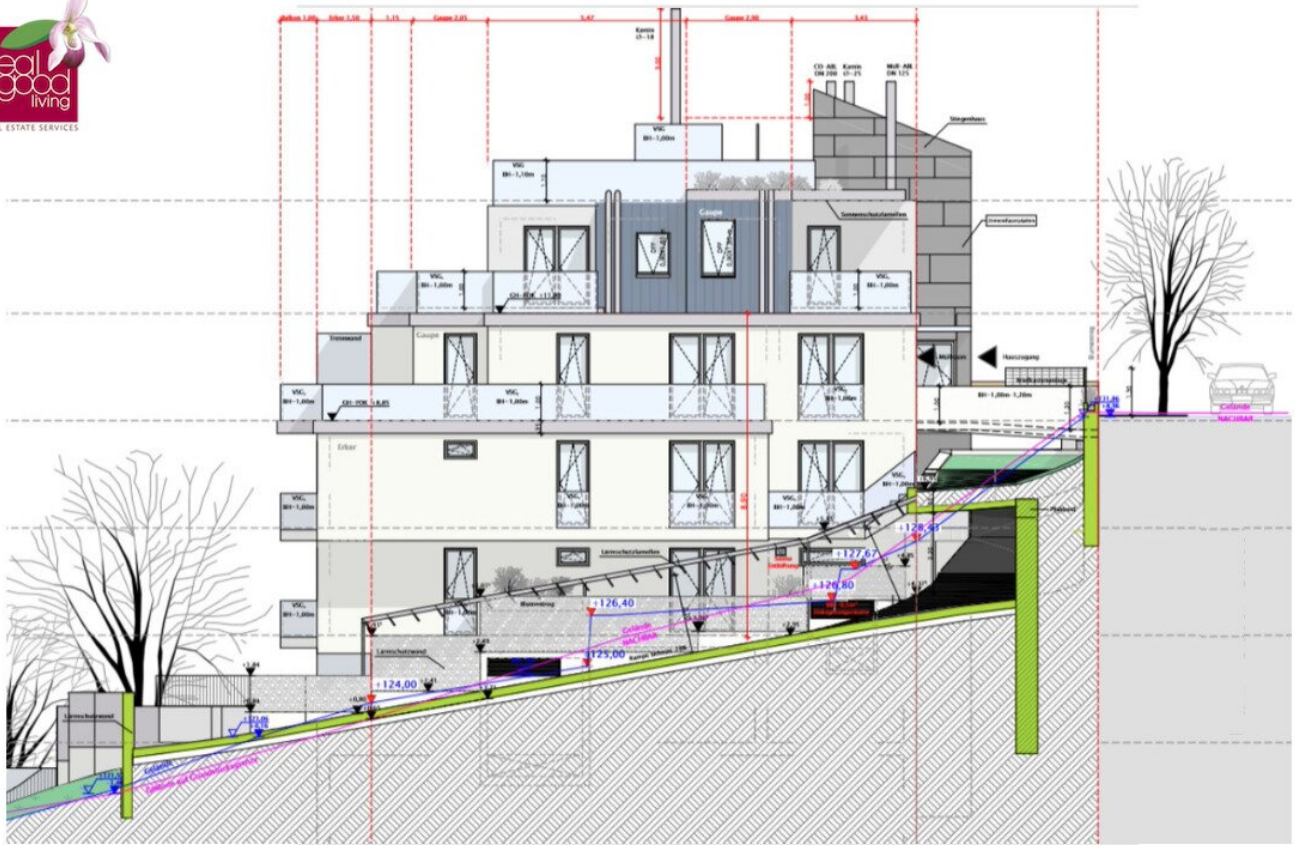












Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete **2-Zimmer-Neubauwohnung im Erstbezug** befindet sich in absoluter Bestlage – **im begehrten Cottageviertel von Hernals** – und vereint urbanes Wohnen mit ruhiger, grüner Umgebung.

Auf ca. **60 m² Wohnfläche** überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung und modernem Wohnkomfort. Die großzügige **Wohnküche (ca. 27 m²)** bildet das Herzstück und bietet direkten Zugang zum rund **18 m² großen Balkon** mit schönem Grünblick – ideal zum Entspannen.

Das Schlafzimmer mit angeschlossenem **Schrankraum** sorgt für zusätzlichen Komfort und Stauraum. Ergänzt wird das Angebot durch ein stilvolles Badezimmer, einen Abstellraum sowie einen einladenden Vorraum.

Die Wohnung befindet sich in einem modernen Neubau mit Lift und ist **sofort beziehbar**.

Ausstattung

- Fußbodenheizung (Gas-Zentralheizung)
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Mehrfachverglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz
- Personenaufzug
- Kellerabteil inklusive
- Fahrradraum & Abstellräume
- Erstbezug / Neubau

Raumaufteilung

- Vorraum: 5,27 m²
- Wohnküche: 27,02 m²
- Schlafzimmer: 13,60 m²
- Schrankraum: 6,02 m²
- Badezimmer: 5,72 m²
- Abstellraum: 1,48 m²
- Balkon: 17,72 m²

Energieausweis

- HWB: 33,89 kWh/m²a

Kaufpreis

- Kaufpreis: **EUR 472.650,-**
- Tiefgaragenplatz optional: **EUR 35.000,-**
- Provision: 3 % zzgl. 20 % USt.

Kontakt

Herr Bruno Franz

? +43 664 355 3790

? Anfragen bitte nur mit vollständigen Kontaktdaten

?? Hinweis

Die dargestellten Fotos können teilweise Symbolbilder sein.

Bitte beachten Sie, dass Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) bearbeitet werden können.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und finden gemeinsam mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen.

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap