

Süd-Balkon ?? | Perfekte 3-Zimmer-Neubauwohnung mit 72 m² – Jetzt besichtigen!



Objektnummer: 297781

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anton-Baumgartner-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,21 m ²
Nutzfläche:	75,33 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,27 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,31 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.296,69 €
Betriebskosten:	116,59 €
USt.:	13,35 €

Ihr Ansprechpartner



Dejan Ljepoja, MBA

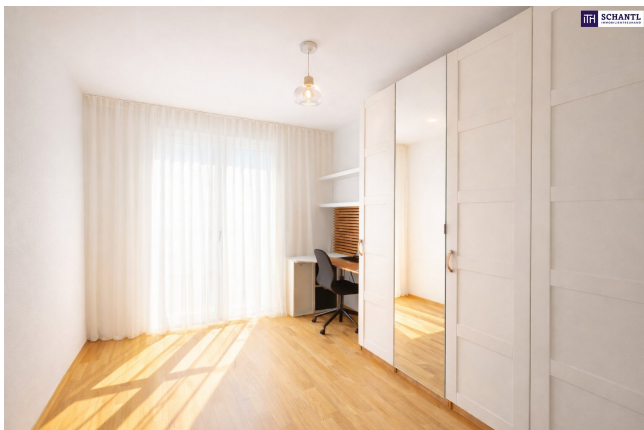
Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

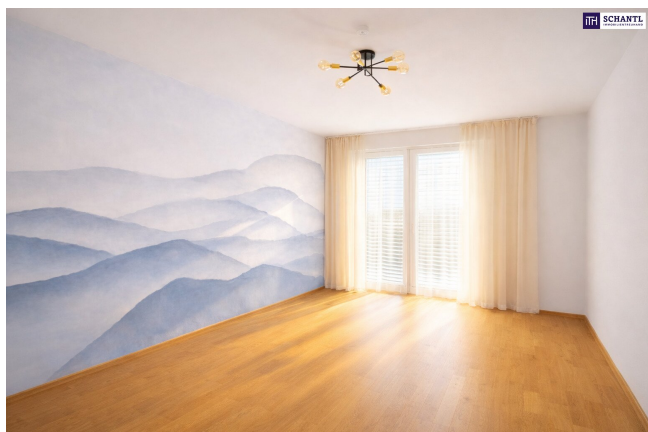
T +43 664 307 00 09
H +43 660 199 20 22

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.



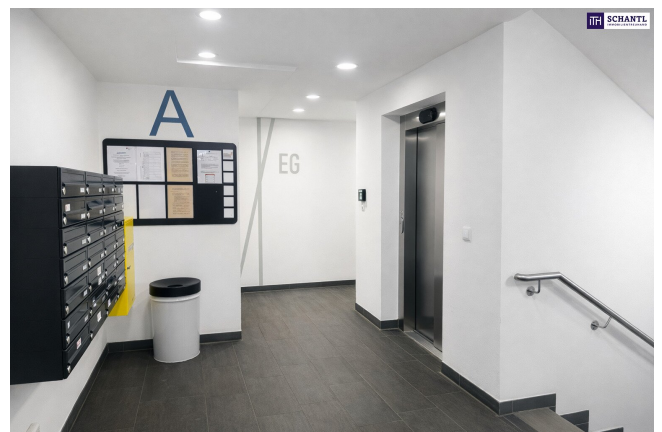
gstermin zur

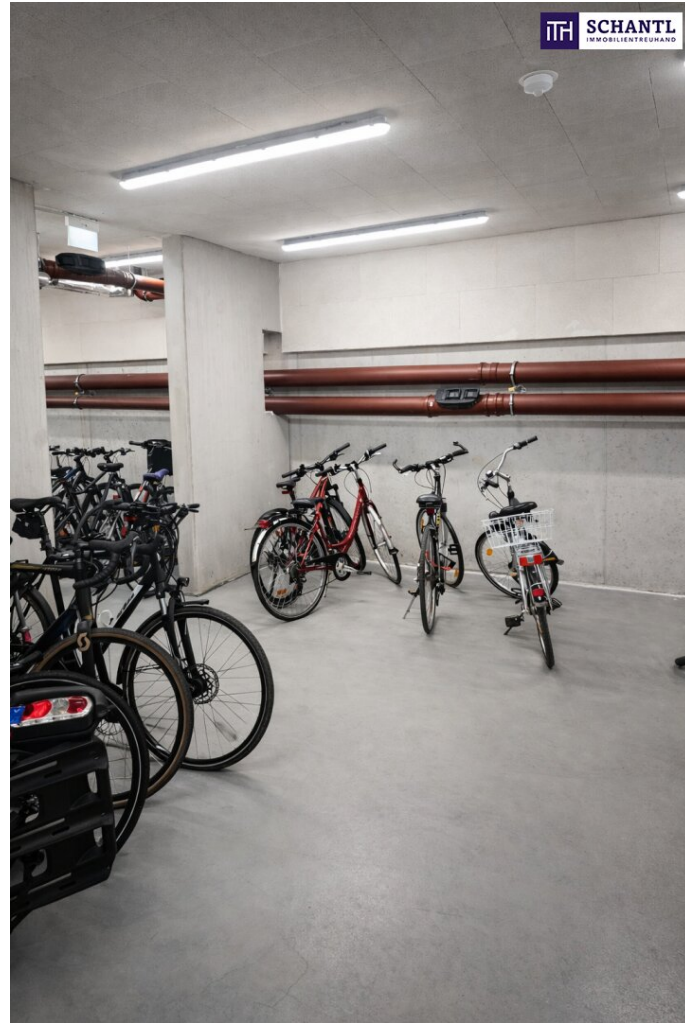










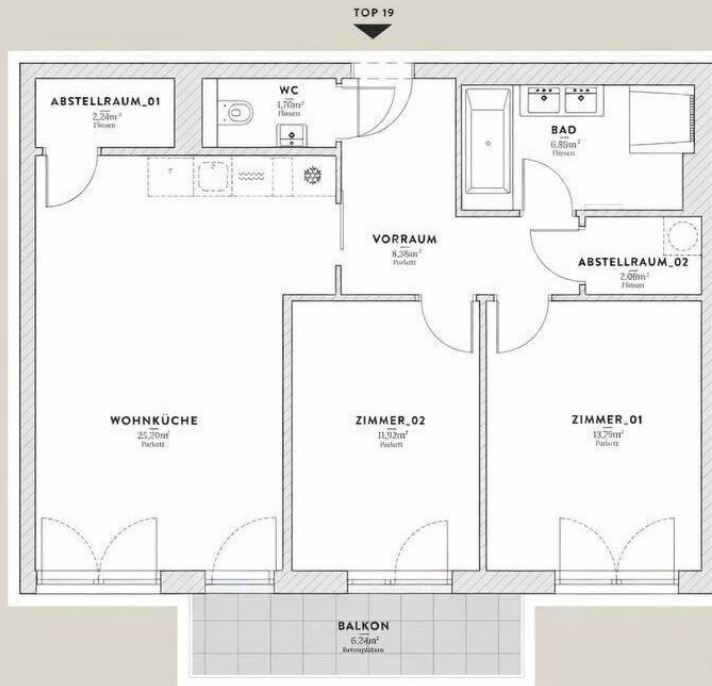


13. Bezirk
Anton Baumgartner Straße
9

TOP 19

2. Obergeschoß

VORRAUM	8,38 m ²
WOHNKÜCHE	25,20 m ²
ZIMMER_01	13,79 m ²
ZIMMER_02	11,92 m ²
BAD	6,89 m ²
WC	1,70 m ²
ABSTELLRAUM_01	2,24 m ²
ABSTELLRAUM_02	2,09 m ²
WOHNFLÄCHE	72,21 m²
BALKON	6,24 m ²
GESAMT	78,45 m²



Unerbittliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge von Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Die Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen beträgt mindestens 2,50 m, sofern nicht anders angegeben. Dieser Plan ist nicht für die Erstellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturschutz erforderlich! Die Einrichtung und die Küche (inklusive Sanitärmöbel) sind illustrativ dargestellt und werden nicht geliefert. Für Abweichungen von diesem Plan übernimmt der Verkäufer keine Haftung.

1:50
0m 1m 2m 3m 4m 5m



Objektbeschreibung

Süd-Balkon ?? | Perfekte 3-Zimmer-Neubauwohnung mit 72 m² – Jetzt besichtigen!

Sonne am Balkon, ein perfekter Grundriss und hochwertige Ausstattung – diese attraktive Neubauwohnung vereint Wohnkomfort, Helligkeit und durchdachte Planung auf rund **72 m² Wohnfläche**.

In einem gepflegten Neubau in der **Anton-Baumgartner-Straße im 23. Wiener Gemeindebezirk** gelangt diese **hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon** zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock** und überzeugt durch eine besonders effiziente Raumaufteilung. Herzstück ist die **großzügige Wohnküche**, ausgestattet mit einer **Designerküche** mit eleganten **Holzfronten und hochwertiger Stein-Arbeitsplatte**, die modernes Design mit Funktionalität verbindet.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal als **Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice**.

Das Badezimmer wurde ebenfalls hochwertig ausgeführt und verfügt über eine **maßgefertigte, großzügige Duschkabine sowie ein Doppelwaschbecken mit edlem Unterschrank aus echtem Holz**, was dem Raum eine besonders hochwertige Atmosphäre verleiht.

Ein **separates WC**, eine **Speis** sowie ein zusätzlicher **Abstellraum** sorgen für praktischen Stauraum im Alltag.

Der **Süd-Balkon mit ca. 6,24 m²** erweitert den Wohnraum nach außen und bietet einen angenehmen Platz zum Entspannen.

Zur Wohnung gehört außerdem ein **Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum bietet. Im Haus stehen den Bewohnern zudem **Fahrradabstellräume** zur Verfügung.

Highlights

- Neubau
- Designerküche mit Steinplatte und Holzfronten
- Maßgefertigte großzügige Duschkabine

- Doppelwaschbecken mit hochwertigem Echtholz-Unterschrank
- Praktische 3-Zimmer-Aufteilung
- Süd-Balkon ca. 6,24 m²
- Bad und WC getrennt
- Speis und zusätzlicher Abstellraum
- Kellerabteil
- Fahrradraum im Haus
- Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- Tiefgarage im Haus vorhanden

? Kaufpreis: € 399.000

Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Eine attraktive Möglichkeit, in den Wiener Immobilienmarkt einzusteigen – sowohl zur Eigennutzung als auch als nachhaltige Kapitalanlage.

Jetzt besichtigen – bevor es zu spät ist!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

www.schantl-ith.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.250m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <1.250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap