

## **Erstbezugs-2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage des 22. Bezirks**



**Objektnummer: 7690/97**

**Eine Immobilie von Knauss Immobilien & Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	114,00 €
<b>USt.:</b>	11,40 €

## Ihr Ansprechpartner



### Fabian Knauss

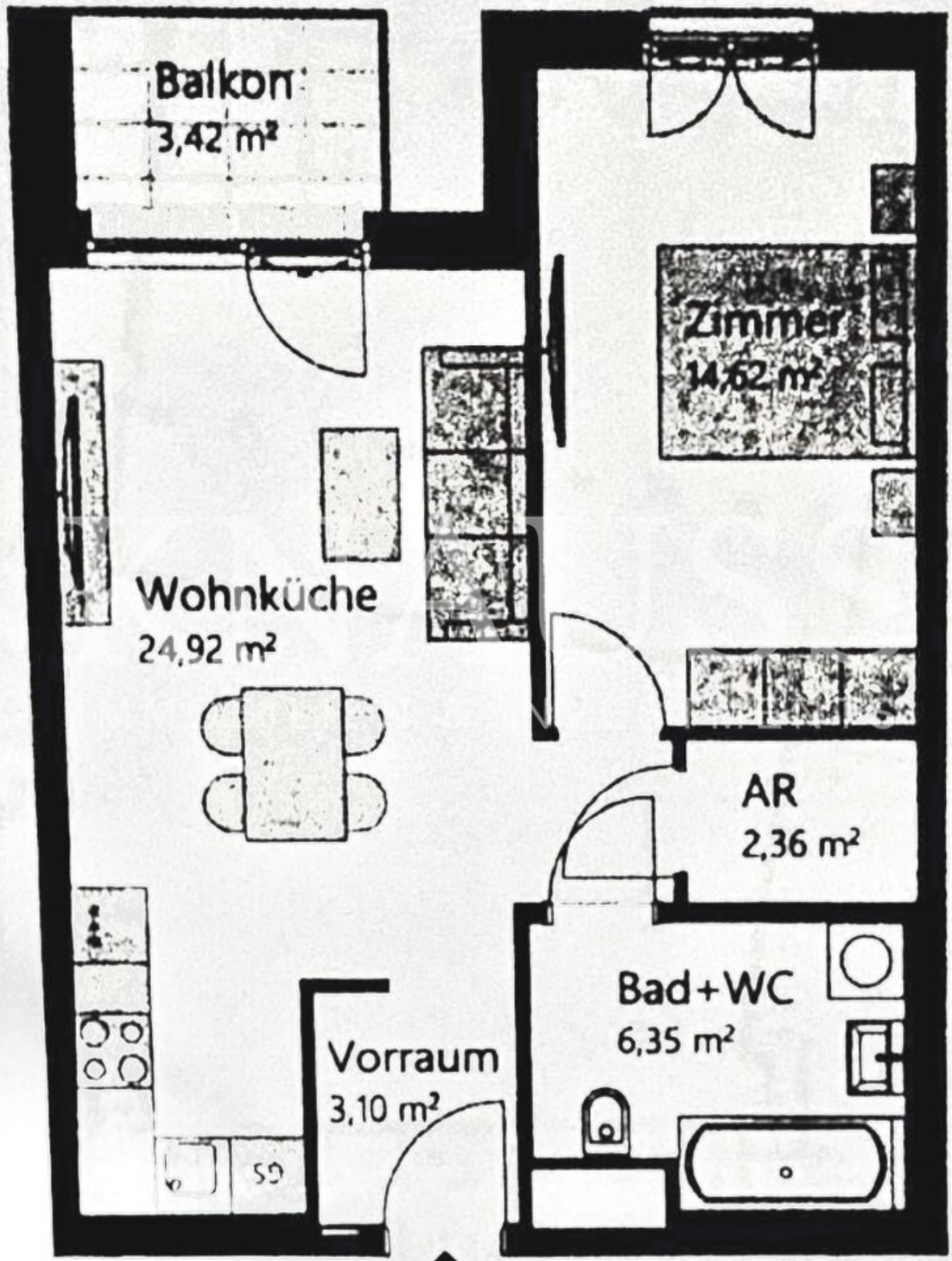
Knauss Immobilien & Investments  
Feldgasse 15  
2463 Gallbrunn

T +43 676 795 90 06

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







TOP 18 ST 2

# Objektbeschreibung

## Hochwertige 2-Zimmer-Erstbezugswohnung im Herzen des 22. Bezirks

Die Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche mit Bosch-Geräten, Parkett- und Fliesenböden, mehrfachverglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz.

Beheizt wird das Gebäude über eine Gas-Zentralheizung, wobei jede Einheit über eine komfortable Fußbodenheizung verfügt. Ein Personenaufzug ist vorhanden. Die monatlichen Betriebskosten betragen € 181,58 inklusive USt und Rücklage in Höhe von € 56,18. Der westseitig ausgerichtete Balkon bietet sonnige Nachmittagsstunden und eine angenehme Wohnatmosphäre. Durch die durchdachte Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Paare oder Anleger.

### Flächenaufstellung

Vorraum: 3,10m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 14,62m<sup>2</sup>

Wohnküche: 24,92m<sup>2</sup>

Bad/WC (mit Badewanne): 6,35m<sup>2</sup>

AR: 2,36m<sup>2</sup>

Balkon: 3,42m<sup>2</sup>

### Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen Lage des 22. Bezirks und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an die Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeit- und Erholungsangebote wie das Donau Zentrum, die Alte Donau und der Donaupark befinden sich in unmittelbarer Nähe. Damit verbindet die Lage urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität.

### Ausstattung & Highlights

- Erstbezug

- Fußbodenheizung
- Personenaufzug
- Einbauküche mit hochwertigen Bosch-Geräten
- Balkon mit westseitiger Ausrichtung
- Mehrfachverglaste Fenster
- Außenliegender Sonnenschutz
- Hochwertige Materialien: Parkettboden, Fliesen

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fabian-knauss.service.immo/registrieren/de) - <https://fabian-knauss.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap