

**Luxus trifft Ruhe | Erstbezug nach Neusanierung | Stilvolle
2-Zimmer Wohnung in bester Lage Neustifts |
Provisionsfrei**



Wohnzimmer mit Küche

Objektnummer: 5630/472

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,10 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 192,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,75
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	90,30 €
USt.:	10,18 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.
Leegasse 7
1140 Wien

T +43 676 967 39 74
H +43 676 967 39 74

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

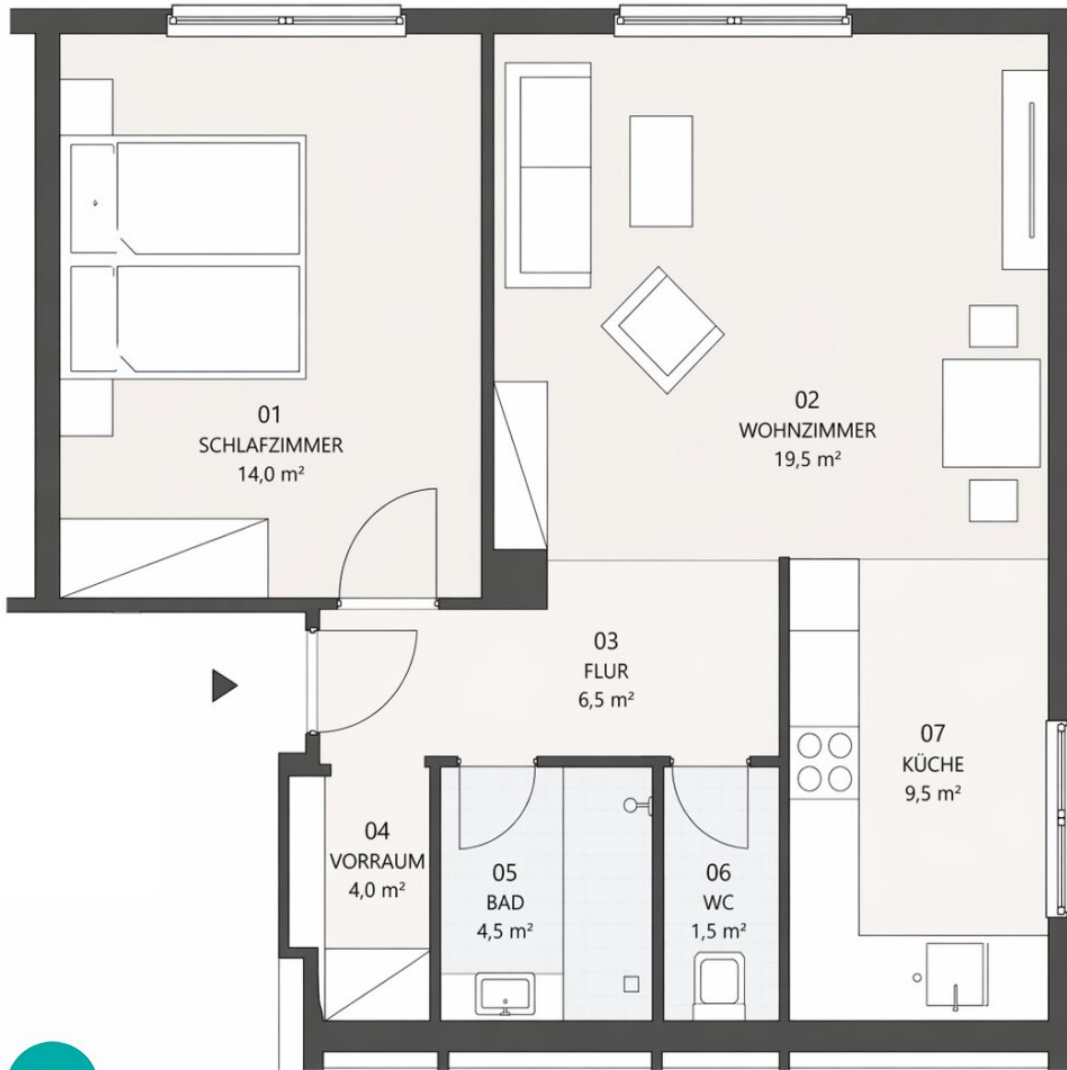












Objektbeschreibung

CITYNAH. NATURNAH.

URBANE INFRASTRUKTUR ZWISCHEN WIENERWALD UND WEINGÄRTEN.

Einziehen. Aufatmen. Ankommen. In **absoluter Grünruhelage** gelangt diese **komplett sanierte 50 m² Wohnung** mit **2 zentral begehbaren Zimmern** zum unmittelbaren Verkauf. Ob als **Haupt-oder Zweitwohnsitz, Anlageobjekt** oder die **erste Zeit zu zweit**: hier vereinen sich **Sorglosigkeit, Qualität und Lage** auf besonders stimmige Weise.

Eine der **begehrtesten Wohngegenden Wiens** trifft auf **modernen Wohnkomfort mit Neubau-Charakter.**

Die Wohnung wurde mit viel Gespür für Materialien und Details umfassend erneuert – **durchdacht bis ins kleinste Detail.**

Vom Vorraum aus sind alle Zimmer zentral begehbar: der helle Wohnbereich mit offener Küche, das Schlafzimmer, das Wellness-Badezimmer mit angrenzender separater Toilette sowie der Abstellraum.

Die Küche ist der **absolute Blickfang** mit ihren weißen Fronten und der tiefdunklen Arbeitsplatte aus Dekton by Consentino - pflegeleicht, kratzfest und außergewöhnlich widerstandsfähig. Ausgestattet ist die Küche mit Siemens Geräten: Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug, Backofen, NoFrost-Kühl-Gefrierkombi sowie ein vollintegrierte Geschirrspüler fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

RAUMAUFTeilUNG

- Schlafzimmer ca. 15,4 m²
- Wohnzimmer ca. 17,9 m²
- Küche ca. 6,4 m²
- Badezimmer ca. 2,7 m²
- WC ca. 1,3 m²

- Flur ca. 5 m²
- Abstellraum 1,3 m²

HIGHLIGHTS + AUSSTATTUNG

- Eichenparkett, breitdielung
- Dekton-Feinsteinzeug by Cosentino,
- 4-fach Verbundverglasung mit innenliegenden Jalousien
- Neue Heizkörper in allen Räumen
- Frische Malerei, neue Innentüren
- Rekord-Fenstergriffe, einheitlich durchgehend
- Neue Strom- und Wasserleitungen
- Abgehängte Decken mit LED-Spotbeleuchtung
- Sicherheitstüre Klasse 4
- Siemens Einbauküche
- **Das Ergebnis ist ein Zuhause mit dem Standard eines Neubaus in einem grünen Umfeld.**

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Ein allgemeiner Abstell-/Fahrradraum steht allen Bewohnern des Hauses zur Verfügung. In Haus 3 gibt es zudem eine allgemeine Waschküche.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bereits beauftragt und wird nachgereicht.

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:

- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Originalpläne MA37
- Energieausweis

- Monatliche Vorschreibung
- Jahresabrechnung 2024
- Jahresvorausschau 2026
- Protokoll der beiden letzten Eigentümerversammlung

SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Erstbezug nach Komplettsanierung
- Wohnnutzfläche ca. 50 m²
- 2 Zimmer
- 2. Stock (kein Lift)
- Bad mit Walk-In Dusche
- Separate Toilette
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Ab sofort beziehbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap