

**Zentral begehbare 2-Zimmer-Wohnung in  
Erstbezug-Zustand**



**Objektnummer: 1619/7588**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	49,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

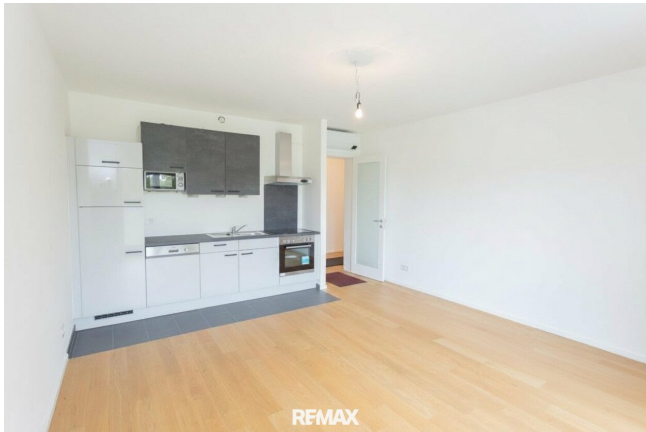


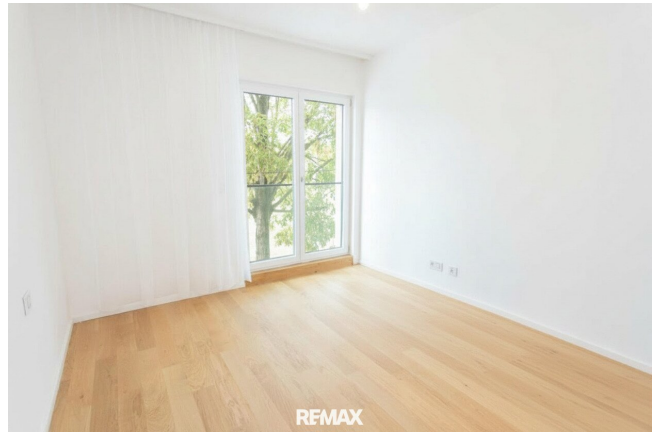
### **Peter Grand (Team Hubert Koller)**

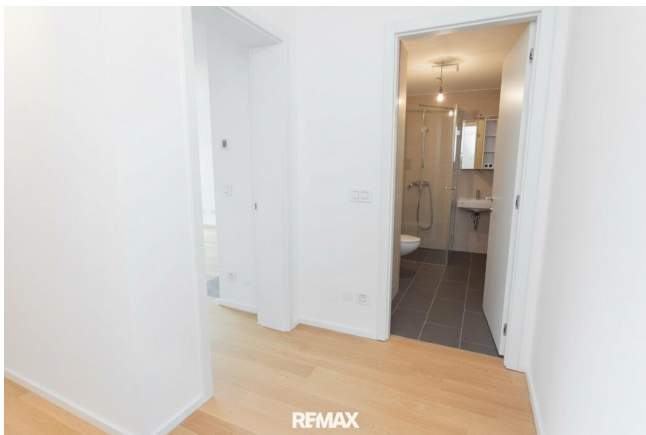
REMAX Real Experts  
Gentzgasse 13  
1180 Wien

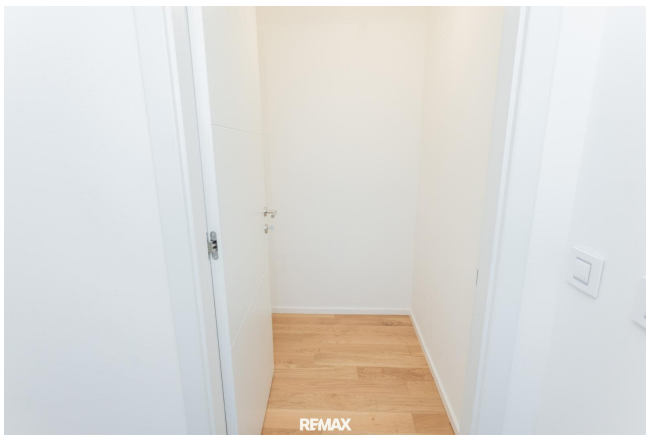
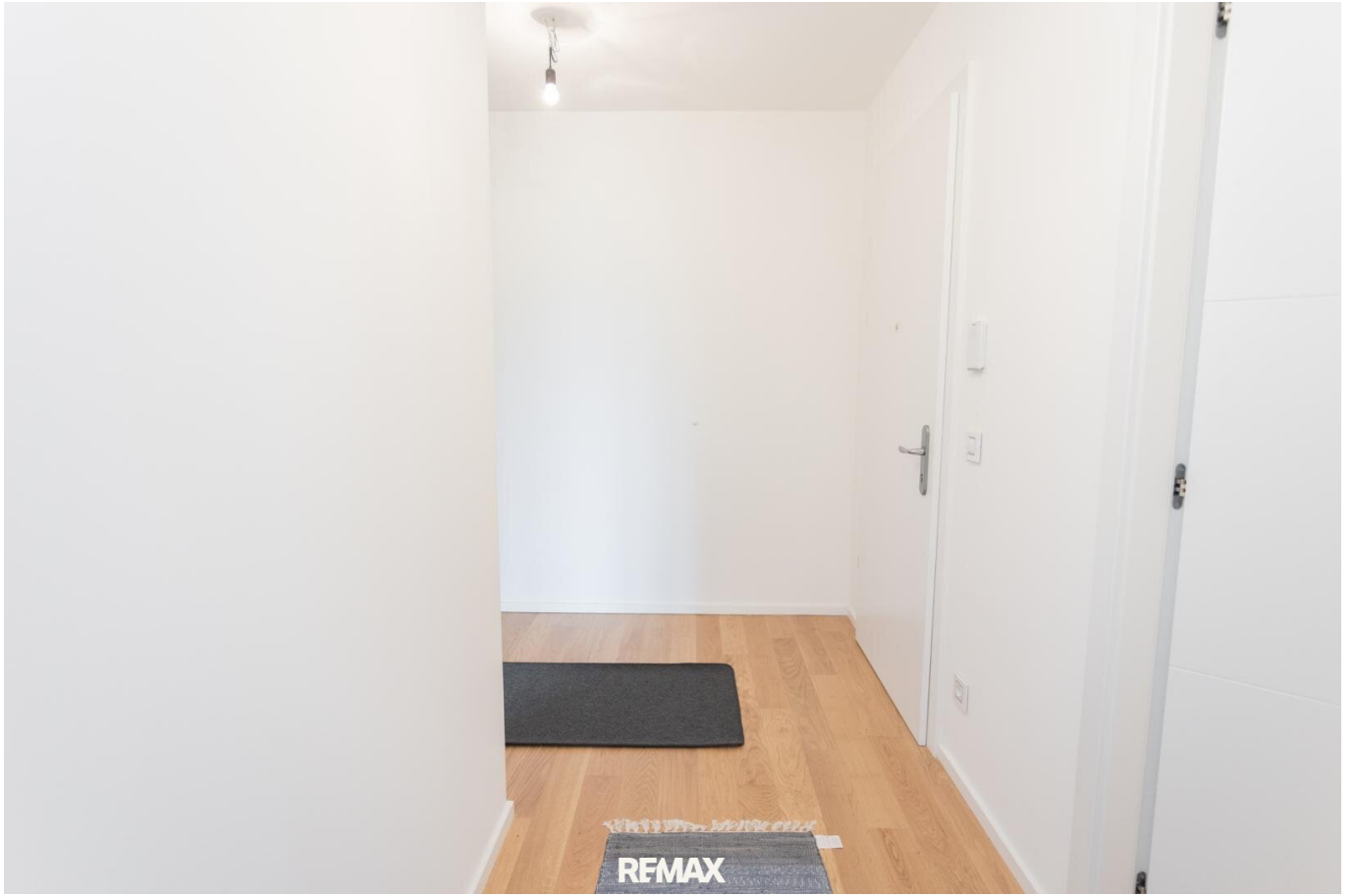
H +43 699 1317 3366

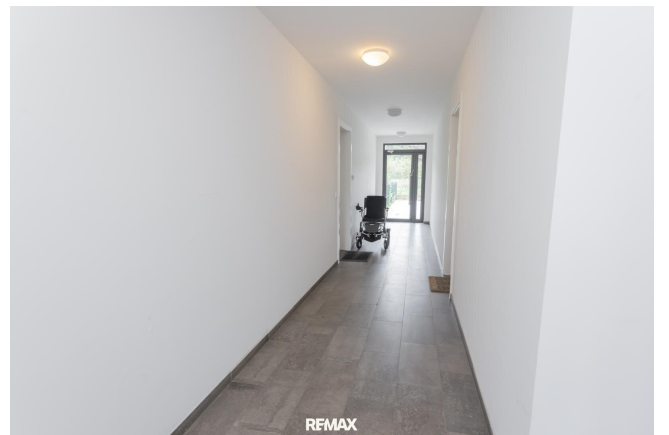
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







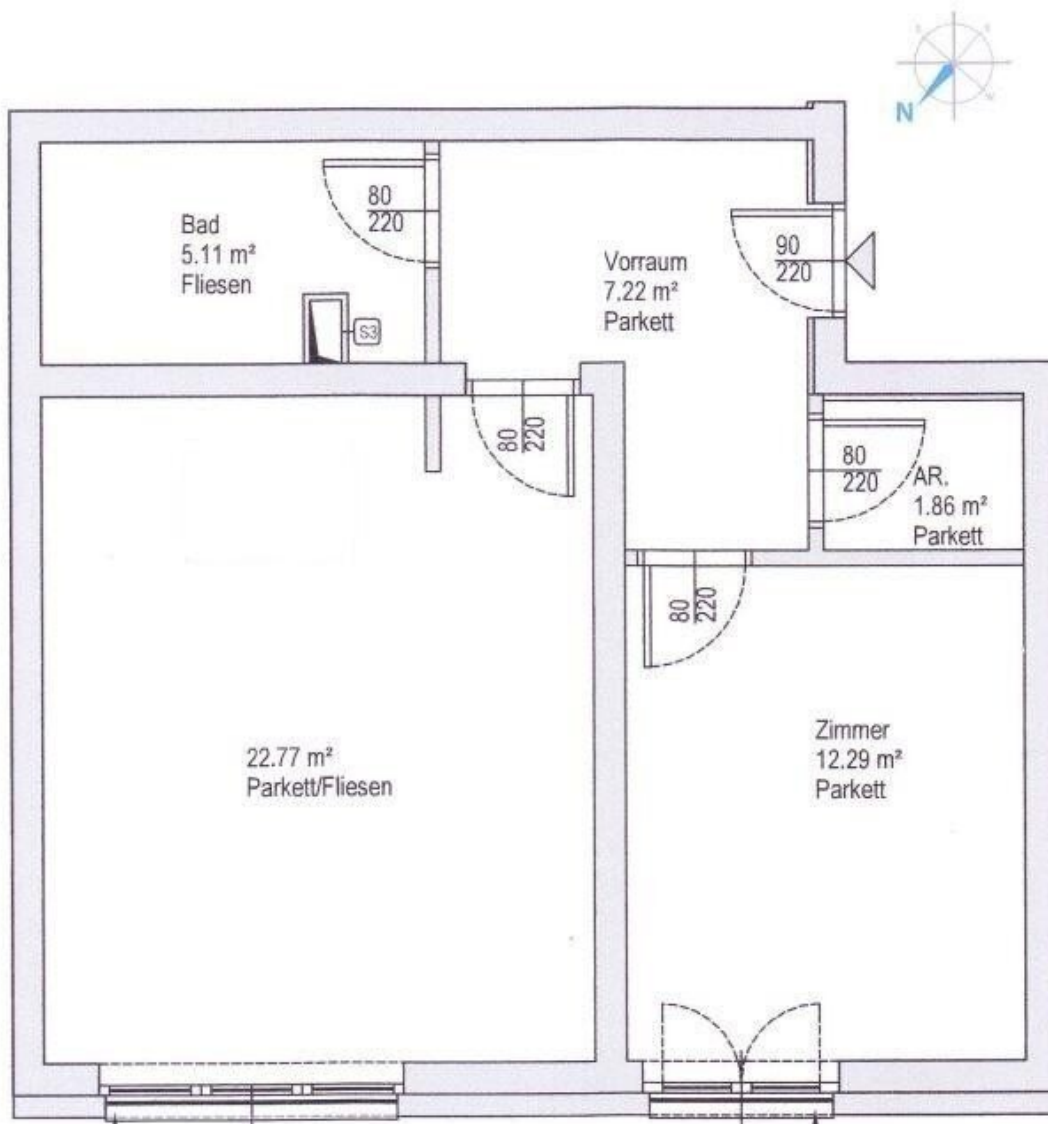








RE/MAX



REMAX

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese zentral begehbare 2-Zimmer-Wohnung.

Die Wohnung entspricht einem Erstbezugs-Zustand, da sie noch nicht bewohnt wurde.

Die Highlights auf einen Blick:

Über den zentralen Vorraum gelangen Sie in die ca. 23 m<sup>2</sup> große Wohnküche, das ca. 12 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer, das Bad inkl. WC und den Abstellraum.

Die Ausrichtung der Wohnung ist nord-west-seitig.

- große Fenster
- BUS-Elektrik, Klimaanlage, elektr. Außenrollos

Zur Wohnung gehört auch ein Garagenstellplatz, der EUR 11.000,- kostet.

Monatsvorschreibung Wohnung:

Betriebskosten: EUR 81,31

Rücklage Rep.-Fonds EUR 62,40

Gesamtvorschreibung Wohnung: EUR 143,71

Monatsvorschreibung Garagenplatz:

Betriebskosten: EUR 20,77

Rücklage Rep.-Fonds EUR 29,93

Gesamtvorschreibung Garage: EUR 50,88

Lage/Umgebung/öffentliche Anbindung:

Busstation des 25A und 25B und 511 in Gehweite

S-Bahn Süßenbrunn in ca. 7 min. mit der Autobuslinie 511 oder in ca. 15 Gehminuten erreichbar

Anrufsammeltaxi (Bahnhof Süßenbrunn, Rennbahnweg)

U1 Aderklaaer Straße in ca. 12 min. mit der Autobuslinie 520 erreichbar

Park&Ride bei der U1/S-Bahn Leopoldau - ca. 10 Autominuten entfernt

für die Freizeit:

Süßenbrunner Badeteich (freier Eintritt) mit weitläufiger Liegewiese ums Eck

Süßenbrunner Seen

Reiterhöfe

Golfanlage/Golfclub

Fahrradrouten

umfassende Einkaufsmöglichkeiten:

Citygate/Seyringer Spitz, Gewerbepark Kagran, Gewerbepark Stadlau, Deutsch-Wagram

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 <2.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap