

Erstbezug: Moderne 1-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Fußbodenheizung in 1230 Wien!



Zimmer mit Kochgel.

Objektnummer: 2434/2194

Eine Immobilie von REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,48 m ²
Nutzfläche:	54,07 m ²
Gesamtfläche:	54,07 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	298.165,00 €
Betriebskosten:	140,58 €
Sonstige Kosten:	27,04 €
Provisionsangabe:	

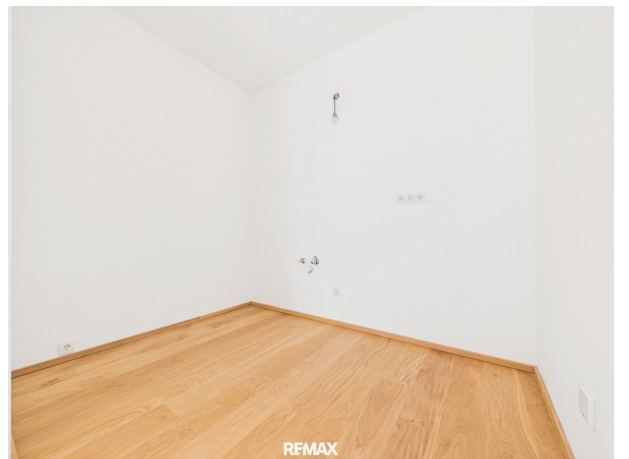
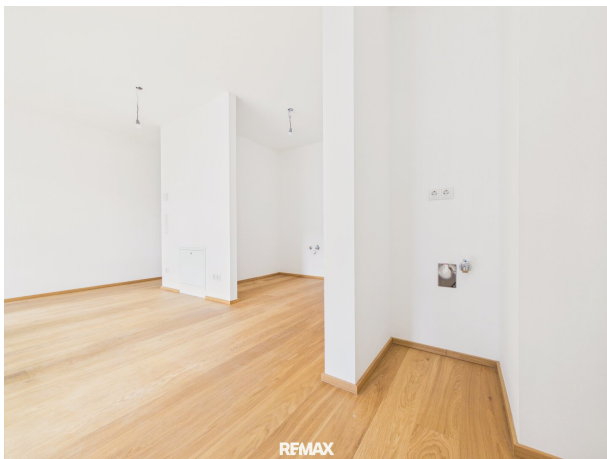
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

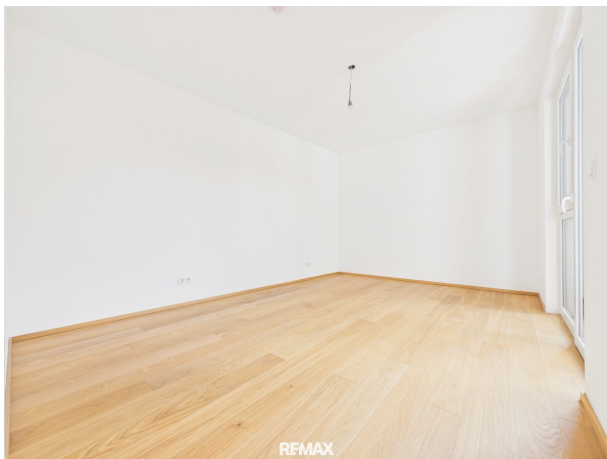
Ihr Ansprechpartner

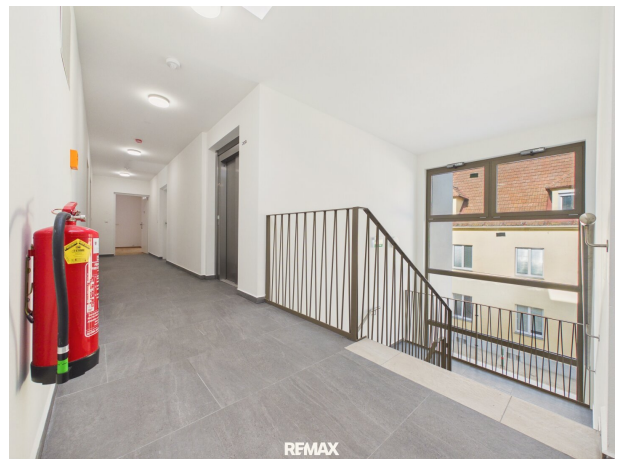
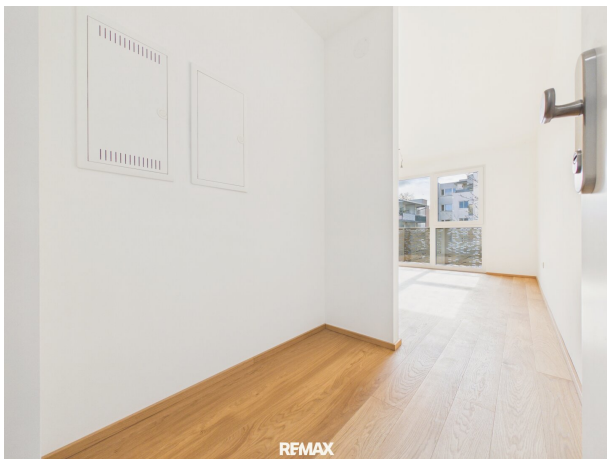


Daniel KIS

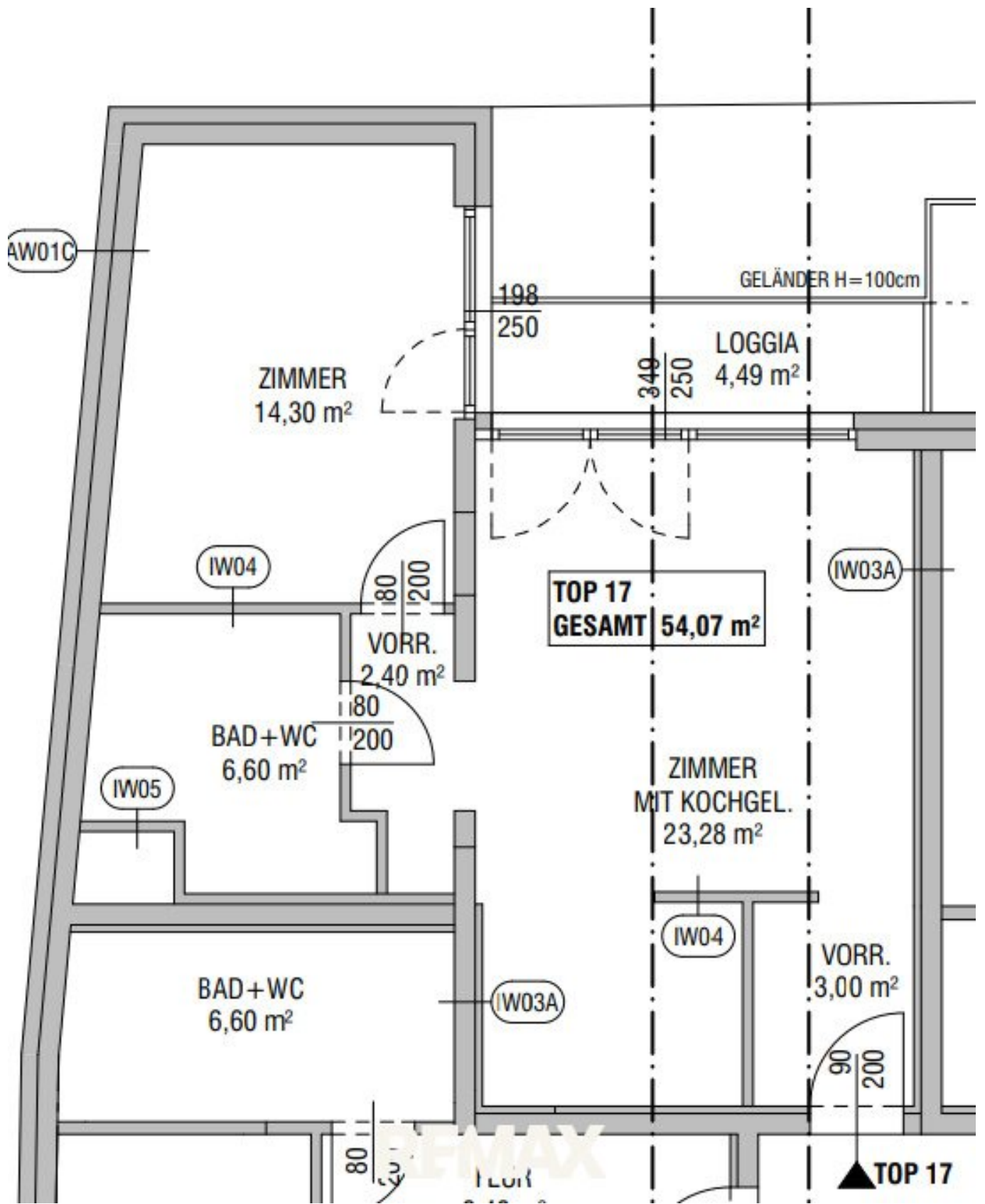
REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B











Objektbeschreibung

Modernes Neubau-Wohnhaus (Baujahr 2024) mit 1–2-Zimmer-Eigentumswohnungen. Wohnflächen ca. 30–54 m², viele Einheiten mit Loggia, Balkon oder Terrasse. Teilweise hofseitig, weitere Wohnungen in einer ruhigen Seitengasse.

Ausstattung:

- Luft-Wärmepumpe + Photovoltaik (energieeffizient)
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- Lift
- Glasfaseranschluss vorbereitet
- Waschmaschinenanschluss in jeder Wohnung

Preise:

- Anlegerpreise ab € 176.147 netto zzgl. 20 % USt (bei Vorsteuerabzugsberechtigung)
- Eigennutzerpreise ab € 192.000
- Preise je nach Top/Größe/Freifläche/Ausrichtung unterschiedlich

Hinweis: Fotos zeigen eine Musterwohnung/Beispielinheit. Grundrisse & Preisliste der verfügbaren Tops senden wir gerne zu. Link zur 360°-Tour auf Anfrage.

Lage / Infrastruktur

- Bus 62A: ca. 67 m, 1 Min. zu Fuß
- Bus 60A: ca. 230 m
- Bahnhof Liesing: ca. 4 Min. mit dem Bus
- Bahnhof Atzgersdorf: ca. 2 Min. mit dem Bus

- Wien Meidling: ca. 16 Min. öffentlich
- Wien Hauptbahnhof: ca. 21 Min. öffentlich

Nahversorgung

- Müller: ca. 120 m, 1 Min. zu Fuß
- Lidl: ca. 130 m, 1 Min. zu Fuß
- Konditorei: ca. 140 m, 2 Min. zu Fuß
- Fitnessstudio: ca. 140 m, 2 Min. zu Fuß

Freizeit / Wohnqualität

- Liesing-Flussweg: ca. 3 Min.
- wunderschöne Spazier- und Laufmöglichkeit
- Erholung im Grünen direkt in der Nähe

Gut für Anleger & Eigennutzer

- sehr gute Öffi-Anbindung
- starke Nahversorgung
- gute Alltagstauglichkeit
- hohe Wohn- und Lebensqualität
- attraktive Vermietbarkeit

Top 17 – 2-Zimmer-Neubauwohnung im Erstbezug

Diese Wohnung bietet ca. 49,48 m² Wohnfläche plus Loggia (ca. 4,49 m²) und befindet sich im 2. Stock.

Ausstattung

- Fußbodenheizung mit integrierter Kühlfunktion
- Luft-Wärmepumpe mit unterstützender Photovoltaikanlage
- Lift
- Glasfaseranschluss
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung

Preise Top 17

- Anlegerpreis: € 298.165,- netto zzgl. 20 % USt (bei Vorsteuerabzug)
- Eigennutzerpreis: € 325.000,- brutto

Lage / Infrastruktur

- Bus 62A: ca. 67 m, 1 Min. zu Fuß
- Bus 60A: ca. 230 m
- Bahnhof Liesing: ca. 4 Min. mit dem Bus
- Bahnhof Atzgersdorf: ca. 2 Min. mit dem Bus
- Wien Meidling: ca. 16 Min. öffentlich
- Wien Hauptbahnhof: ca. 21 Min. öffentlich

Nahversorgung

- Müller: ca. 120 m, 1 Min. zu Fuß
- Lidl: ca. 130 m, 1 Min. zu Fuß
- Konditorei: ca. 140 m, 2 Min. zu Fuß
- Fitnessstudio: ca. 140 m, 2 Min. zu Fuß

Freizeit / Wohnqualität

- Liesing-Flussweg: ca. 3 Min.
- wunderschöne Spazier- und Laufmöglichkeit
- Erholung im Grünen direkt in der Nähe

Gut für Anleger & Eigennutzer

- sehr gute Öffi-Anbindung
- starke Nahversorgung
- gute Alltagstauglichkeit
- hohe Wohn- und Lebensqualität
- attraktive Vermietbarkeit

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://remax-vital.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-vital.service.immo/registrieren/de>

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.

Maklerstelle frei: office@remax-vital.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap