

## Top Neubauwohnung mit 2 Gärten in beliebter Ruhelage - südseitig!



Wohnküche 1

**Objektnummer: 141/85649**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	275.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	71,37 €
<b>USt.:</b>	8,98 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	18,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



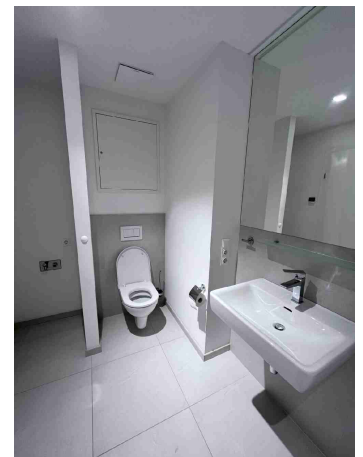
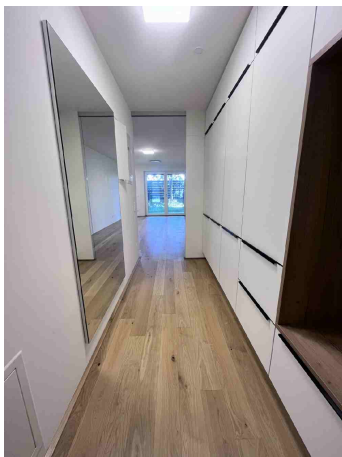
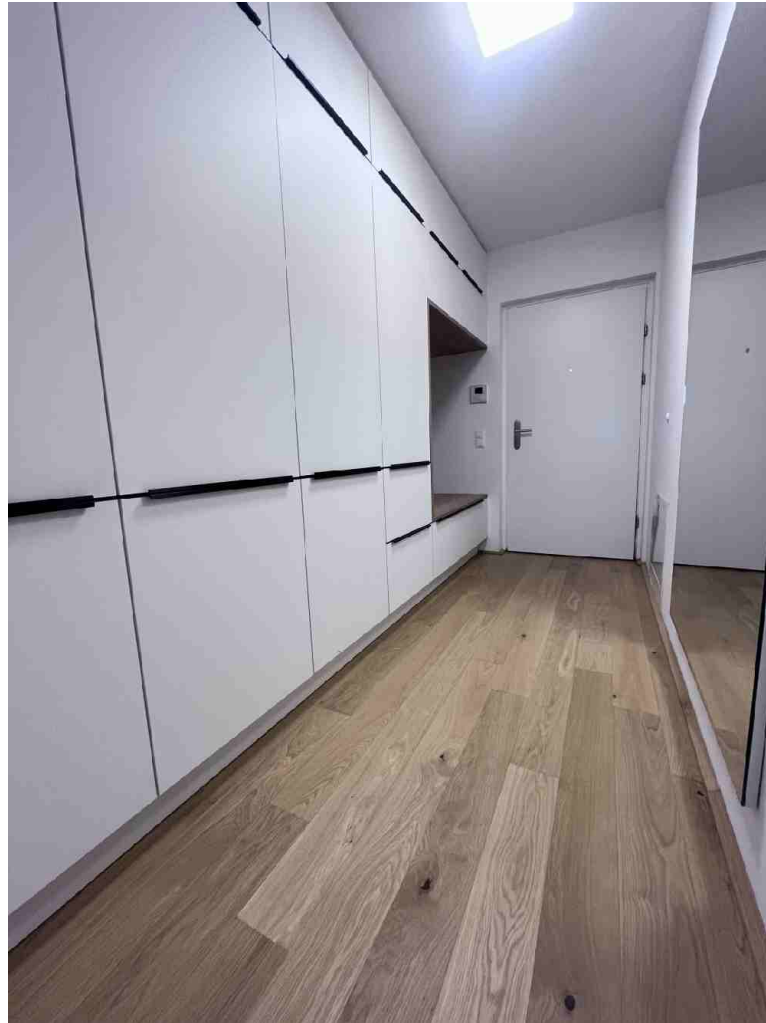
**Fabian Doll**

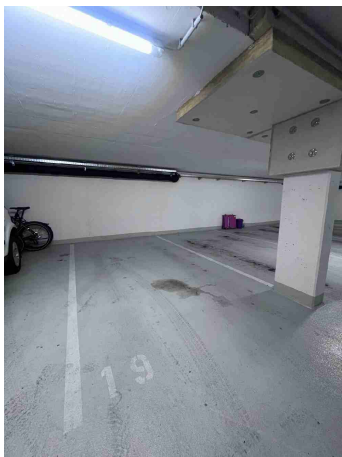
Rustler Immobilientreuhand

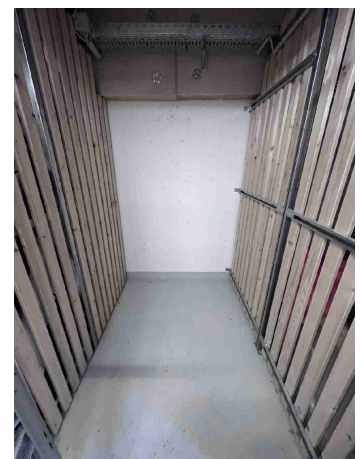
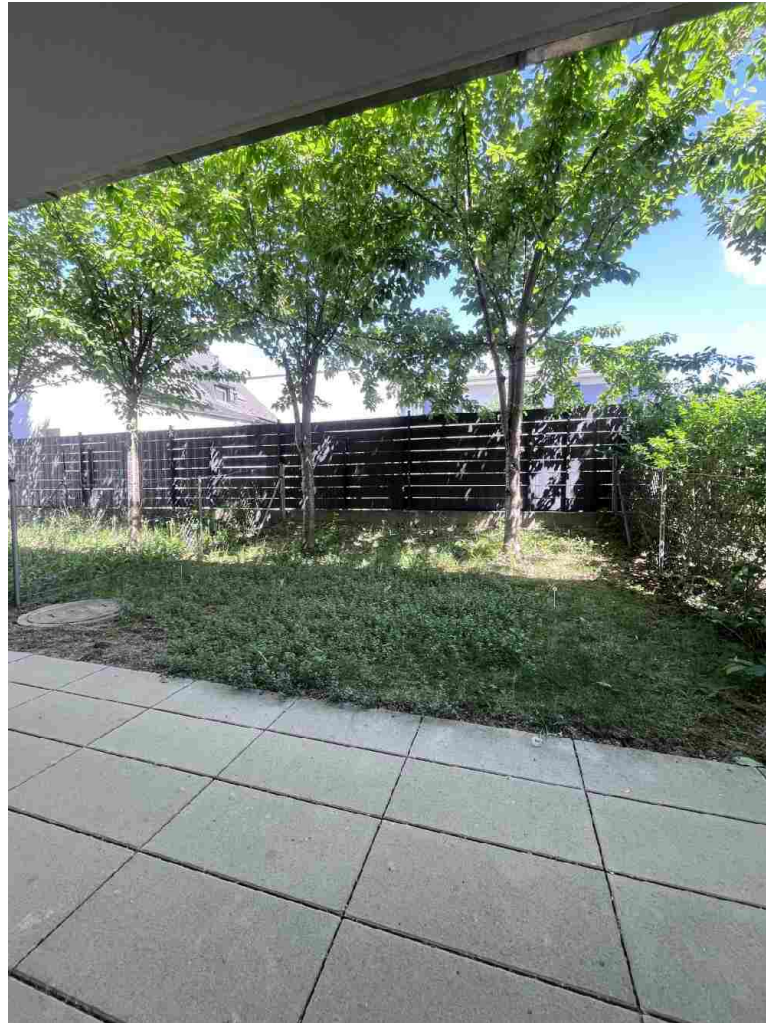
T +43 676 834 34703

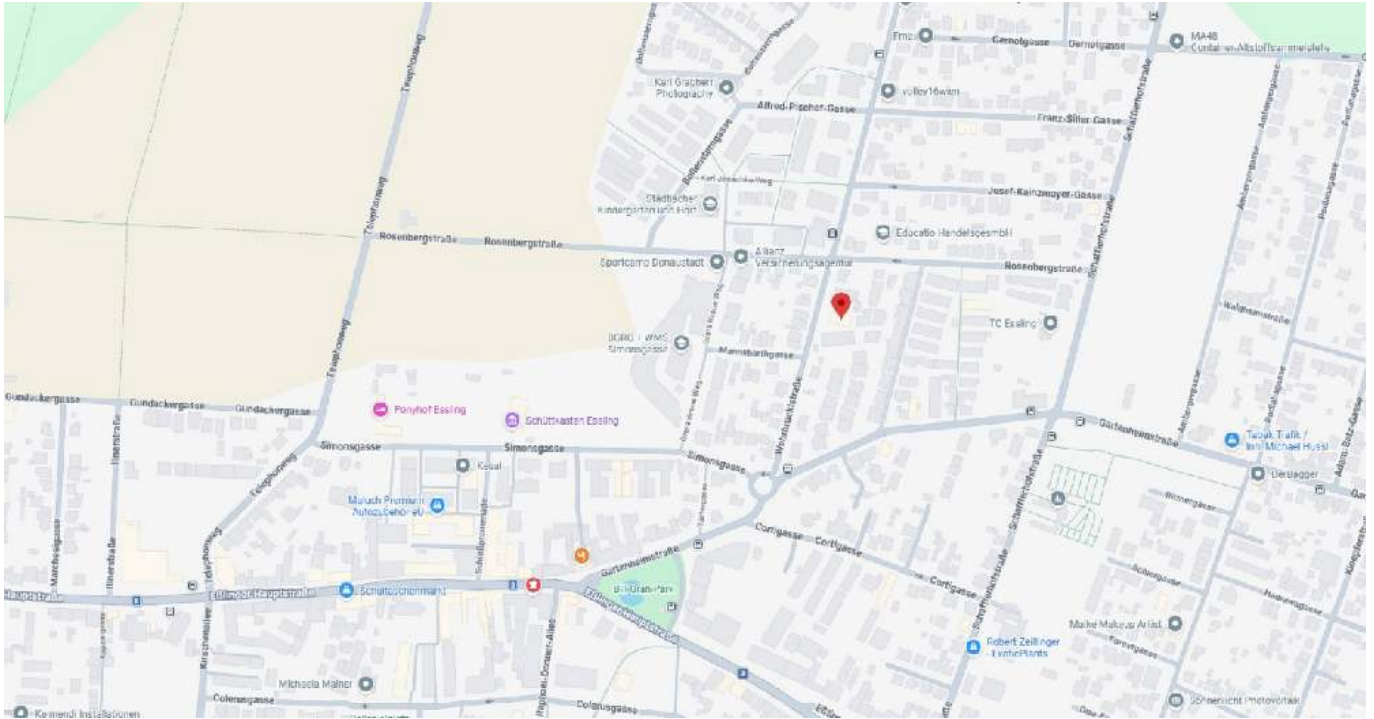


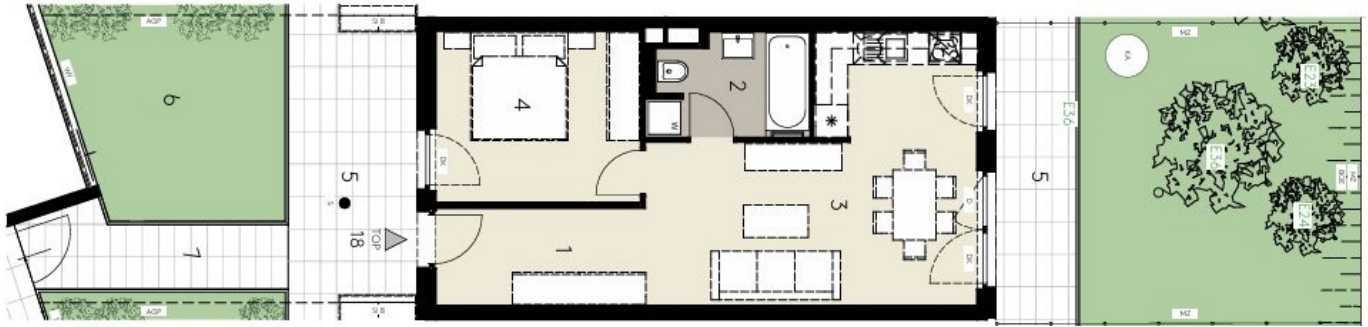












## Objektbeschreibung

Diese tolle Gartenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 50m<sup>2</sup> zzgl. 2 Terrassen und Gartenflächen, befindet sich in einem sehr gepflegten Neubau (BJ 2018) in der Wehrbrücklstraße. Die Wohnung ist absolut ruhig gelegen.

Der Gesamtzustand des Objektes ist als sehr gut zu bewerten. Bei der Errichtung der Liegenschaft wurde großer Wert auf eine moderne Ausstattung gelegt.

### Boden & Fliesen

In den Zimmern wurde ein Echtholz-Parkettboden mit Fußbodenheizung verlegt, der Sanitärbereich (Badezimmer & Toilette) ist mit hochwertigen Fliesen versehen.

### Sanitärbereich

Im Badezimmer befinden sich ein Handwaschbecken, ein Handtuchheizkörper, eine Badewanne und der Waschmaschinenanschluss. Die Toilette ist separat mit einem Handwaschbecken.

### Fenster & Heizungsart

Bei den Fenstern handelt es sich um mehrfach verglaste Kunststofffenster. Beheizt wird mittels Zentralheizung die monatlichen Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom richten sich nach dem tatsächlichen Verbrauch.

### Einlagerungsraum & Allgemeinflächen

Der Wohnung ist ein Einlagerungsraum zugeordnet, weiters zur Verfügung stehen ein Kinderwagen-/ Fahrradraum und ein gemeinsamer Müllraum.

### Die Wohnung kann mit folgenden Attributen punkten:

- ) top moderner Neubauwohnung
- ) hochwertige Ausstattung
- ) inklusive Siemens-Küche
- ) isolierverglaste Kunststofffenster mit elektrischer Außenbeschattung
- ) Parkettboden
- ) Fußbodenheizung
- ) Sicherheitstüre
- ) trockenes Storage im Keller
- ) tolle Lage und gute Infrastruktur
- ) uvm.

**PKW-Tiefgaragenstellplatz:**

Der zusätzliche Ankauf eines Stellplatzes um € 25.000,- ist möglich.

**Infrastruktur:**

Durch die tolle öffentliche Verkehrsanbindung

-) U-Bahn: 9 Min. zur U2 Aspernstraße

-) Buslinie: Rosenbergstraße 98A

erreichen Sie auch das Stadtzentrum von Wien rasch.

Die Nahversorgung ist hervorragend. Hier stehen Ihnen von Supermärkten, Apotheken, Restaurants, Cafés, Sporteinrichtungen, Ärzte u.dgl. alles zur Verfügung.

**Energieausweis:**

Der Heizwärmebedarf beträgt 36,19 kWh/m<sup>2</sup>a, welcher der Klasse B entspricht.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.