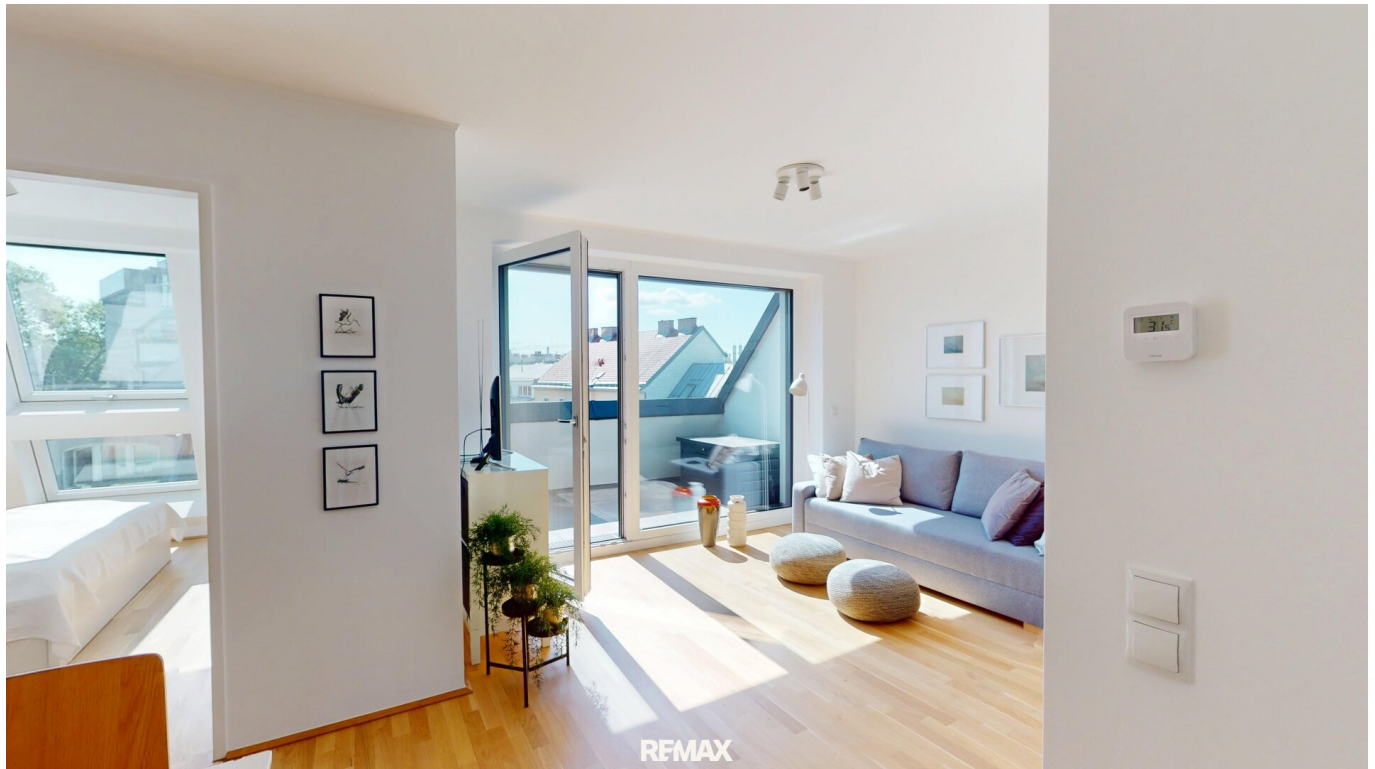


Neuwertige Dachgeschoßwohnung mit Terrasse in nahezu Erstbezugszustand



Objektnummer: 1619/8159

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

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1180 Wien |
| Baujahr: | 2022 |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 54,06 m ² |
| Nutzfläche: | 60,92 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 24,80 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,77 |
| Kaufpreis: | 450.000,00 € |
| Betriebskosten: | 99,34 € |
| USt.: | 9,93 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

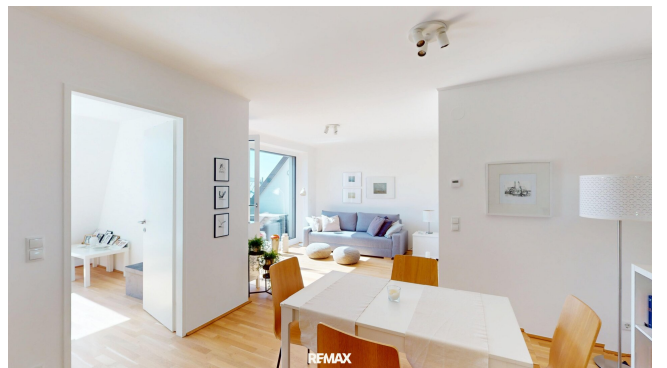
Ihr Ansprechpartner

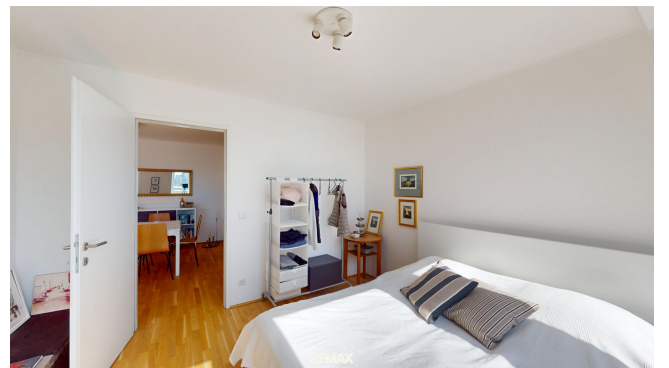


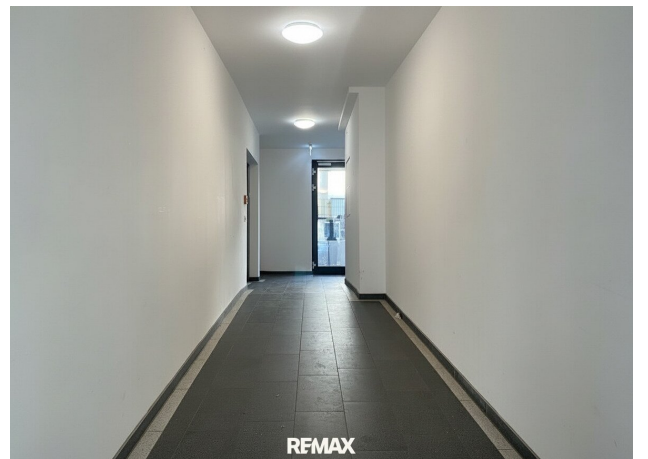
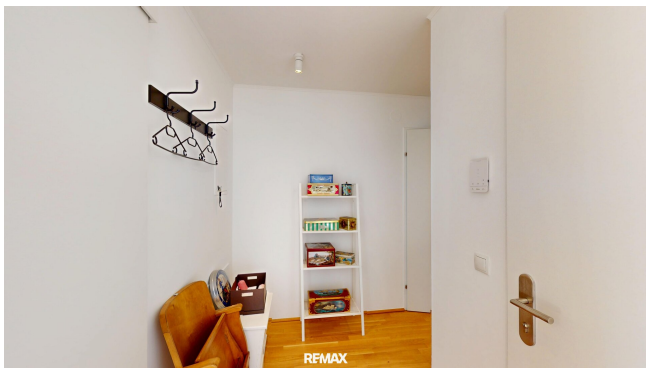
Florian Mattersberger (Team Hubert Koller)

REMAX Real Experts
Gentzgasse 13
1180 Wien

H +43 (0)660 470 25 31











REMAX

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese gepflegte 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung in einem modernen Neubau aus dem Jahr 2022 in guter Wohnlage des 18. Wiener Gemeindebezirks.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 54,06 m² sowie eine ca. 6,86 m² große Terrasse und befindet sich in nahezu neuwertigem Zustand, da sie seit Fertigstellung kaum genutzt wurde.

Die Kombination aus moderner Ausstattung, energieeffizienter Gebäudetechnik und guter Infrastruktur macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger interessant.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- separates WC
- Terrasse

Das Gebäude wurde im Jahr 2022 errichtet und entspricht modernen Wohn- und Energiestandards.

Ausstattungsmerkmale:

- Neubau 2022

- niedrige laufende Kosten
- Dachgeschoßwohnung
- Terrasse mit ca. 6,86 m²
- Fußbodenheizung
- Fußbodenkühlung
- zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe
- zentrale Wärmeversorgung
- energieeffiziente Bauweise

Highlights:

- direkte AKH-Nähe
- Zentrale Lage an einer der Hauptachsen des Bezirks
- Sehr gute Nahversorgung (Supermärkte, Apotheken, Banken, Drogerien)
- Vielfältige Gastronomie und Cafés in unmittelbarer Umgebung
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar

öffentliche Anbindung:

- Straßenbahnlinien 40 & 41 (direkte Verbindung zum Schottentor / Innenstadt)
- U6-Station AKH Michelbeuern
- Gute Anbindung an das Wiener Radwegenetz
- Schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums

Monatliche Kosten

Betriebskosten EUR 109,27

Reparatur-Rücklage EUR 11,00

Monatsvorschreibung: EUR 120,27

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap