

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia | Erdgeschoß |
25min zum Stephansplatz**



Objektnummer: 518

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Remystraße 35-37
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,89 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	187.500,00 €
Betriebskosten:	56,38 €
USt.:	5,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Martin Balek

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13
1140 Wien

T +43 676 6213393

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











Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zur KAUF an:

2-Zimmer-Wohnung mit Loggia im Erdgeschoß eines 2020 fertiggestellten Wohnhauses

-> In diesem Objekt stehen weitere Einheiten zum VERKAUF bereit. Bei Interesse, senden Sie uns sehr gerne eine Anfrage!

FACTBOX

- Eingangsbereich
- praktische Nische als Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Wohnbereich mit offener, vollausgestatteter Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper und WC
- ca. 3 m² große Loggia (vom Wohnzimmer aus begehbar)
- zusätzlich 1 m² **Kellerabteil**
- **Garagenplatz** optional erwerbbar oder anzumieten

DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoß** eines **modernen Wohnhauses** aus dem Jahr **2020**. Der **Vorraum** bieten ausreichend Platz zum Ankommen und für eine Garderobe sowie eine **praktische, separierte Nische für die Waschmaschine**. Rechter Hand befindet

sich ein **Badezimmer** mit Dusche, Waschtisch, Handtuchheizkörper und WC.

Geradeaus geht es in die **Wohnküche** mit ca. 18 m². Diese ist bereits mit einer modernen Küche voll ausgestattet und bietet einen Ausgang auf eine ca. 3 m² große Loggia.

Die Wohnung verfügt über ein **Schlafzimmer** mit über 11 m².

TECHNIK & KOMFORT

Das Objekt wird über **Fernwärme** und **Fußbodenheizung** beheizt.

Zusätzlich sorgen **händisch bedienbare Raffstores** für optimalen Sichtschutz.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer und Reparaturrücklage betragen günstige EUR 109,06.

Ein Tiergaragenstellplatz kann nach Verfügbarkeit angemietet werden.

DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR

Das Gebäude wurde **2020** errichtet und befindet sich in einem **neuwertigen, gepflegten Zustand**. Es bietet einen praktischen Fahrradabstellraum und verfügt über ein der Wohnung zugeordnetes rund **1m² großes Kellerabteil**, für zusätzlichen Stauraum.

Die **öffentliche Anbindung** ist hervorragend: In nur **8 Gehminuten** erreichen Sie die **U1 Station Neulaa**. So gelangen Sie **in ca. 25 Minuten** bequem in die Wiener Innenstadt.

Auch in Sachen **Naherholung** hat die Umgebung einiges zu bieten: In nur 10 Minuten erreichen Sie die **Therme Oberlaa mit dem Kurpark**.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar! Beispielsweise befindet sich eine **BILLA Filiale** gleich im Nachbargebäude.

KLINGT INTERESSANT?

DANN SENDEN SIE UNS GERNE EINE ANFRAGE!

Wir bitten um eine schriftliche Anfrage über die jeweilige Plattform und beantworten diese verlässlich oder melden uns mit einem Terminvorschlag für eine Besichtigung bei Ihnen!

Für Detailfragen stehen wir auch jederzeit gerne unter martin.balek@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0676/6213393 zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.125m
Apotheke <175m
Klinik <2.025m
Krankenhaus <4.100m

Kinder & Schulen

Schule <900m
Kindergarten <425m
Universität <1.925m
Höhere Schule <5.175m

Nahversorgung

Supermarkt <150m
Bäckerei <975m
Einkaufszentrum <1.350m

Sonstige

Geldautomat <1.300m
Bank <1.300m
Post <1.300m
Polizei <1.050m

Verkehr

Bus <200m
U-Bahn <600m
Straßenbahn <2.275m
Bahnhof <575m
Autobahnanschluss <1.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap