

**Erstbezug: 3-Zimmer-DG-Wohnung mit Terrasse
(Kurzzeitvermietung gestattet!)**



Wohnzimmer (Einrichtungsvorschlag)

Objektnummer: 10096

Eine Immobilie von Ideal Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,56 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	185,00 €
USt.:	18,50 €
Provisionsangabe:	

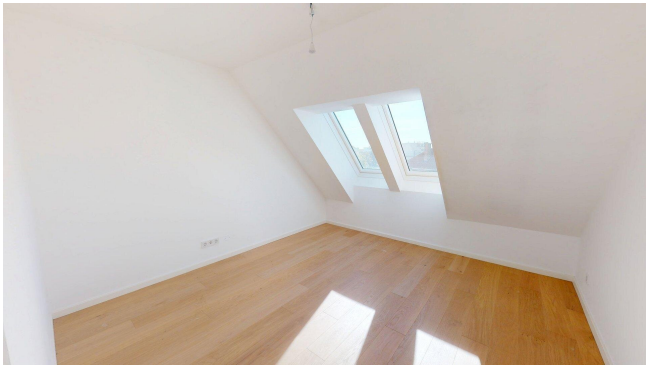
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

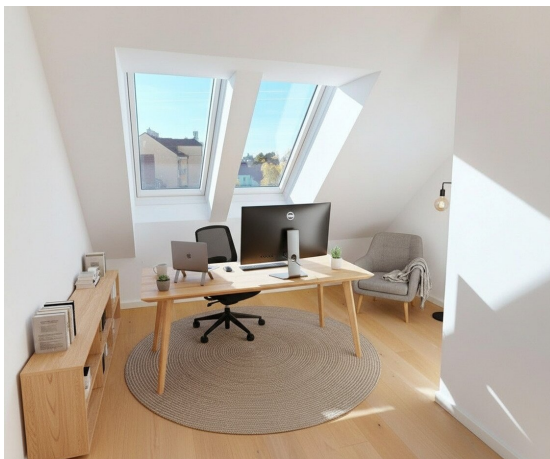
Ihr Ansprechpartner



Nataliya Schweda

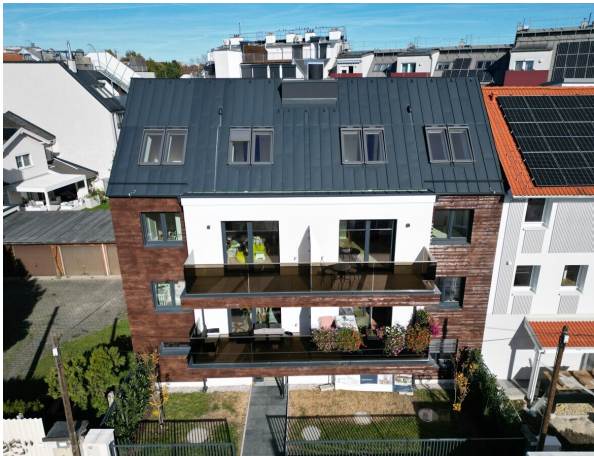
Ideal Real Immobilien GmbH
Strebersdorfer Platz 6
1210 Wien











Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese schöne Erstbezugswohnung in verkehrsgünstiger Lage von Stammersdorf mit folgender Raumaufteilung:

Vorraum, 2 Schlafzimmer, Toilette mit Handwaschbecken, Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, Waschtisch, walk-in Dusche, WC, Handtuchheizkörper;

großes Wohnesszimmer mit voll ausgestatter Küche, Ausgang auf die Terrasse

Die Wohnung ist **klimatisiert**, hochwertig ausgestattet, das Haus wird mit einer **Luftwärmepumpe** beheizt, die Übertragung erfolgt über **Fußbodenheizung**.

Die **Infrastruktur** ist hervorragend: die Straßenbahnlinien 30 & 31, die Buslinie G3 (zwischen G3-Shopping Center und Bhf Floridsdorf) sind in unmittelbarer Nähe, ein Supermarkt (Billa Plus) in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die beliebten Stammersdorfer Heurigen sind ebenfalls sehr nah.

Als zusätzliches Highlight besteht bei dieser Wohnung die Möglichkeit sie **kurzzeitig zu vermieten**, dies ist bereits im Wohnungseigentumsvertrag geregelt!

Hier können Sie diese tolle Wohnung bereits virtuell besichtigen:

<https://my.matterport.com/show/?m=XWwXBqSojSW>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <3.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap