

**Hochwertig sanierte Wohnung! Erstbezug nahe  
Yppenmarkt!**



**Objektnummer: 1939/217766**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	45,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,07
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Michael Schwabe

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

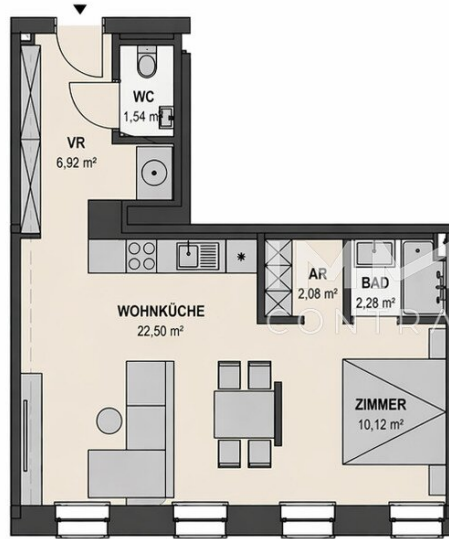
T + 43 (0) 1 8900 800  
H +43 664 6000 8102  
F +43 732 890 800 2466











Wohnfläche	45,44 m²

DAS IST EINE UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. INFOLGE BEHÖRDEN-AUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER ODER KONSTRUKTIVER MASSNAHMEN KANN ES ZU ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG KOMMEN. DIE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN DER VERANSCHÄULICHUNG. UND SIND NICHT TEIL DER AUSFÜHRUNG.

## VERKAUFSPLAN

2. STOCK | TOP 12

M 1:100

WIEN, 18.11.2024

**t-hoch-n ARCHITEKTUR ZT GmbH**

Margaretenstrasse 28/3 • 1040 Wien • Tel. +43 (1) 7987980



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 16. Bezirk von Wien – eine moderne, attraktive 2-Zimmer-Etagenwohnung in der 2. Etage, die mit ihrem Erstbezug-Charme begeistert. Diese stilvolle Wohnung bietet auf 45,44 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Singles als auch Paaren ein komfortables Wohngefühl garantiert.

Die Wohnung besticht durch hochwertige Ausstattung: Edler Parkettboden sorgt für warme, wohnliche Atmosphäre, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. Ein modernes Badezimmer mit Dusche rundet die Ausstattung ab, ebenso wie eine separate Toilette.

Komfort wird hier großgeschrieben: Der Personenaufzug bringt Sie bequem und barrierefrei in Ihre Etage. Die umweltfreundliche Luftwärmepumpe sorgt für effiziente und nachhaltige Energienutzung. Für Fahrradliebhaber steht ein eigener Fahrradraum zur Verfügung, der zusätzlichen Komfort bietet.

Diese schlüsselfertige Wohnung bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, erstklassiger Lage und nachhaltiger Technik. Nutzen Sie die Chance auf ein neues Zuhause, das keine Wünsche offen lässt und Ihnen ein entspanntes, urbanes Leben ermöglicht.

**Hat diese Wohnung Ihr Interesse geweckt? Fragen Sie gerne an und erhalten Sie umgehend weiterführende Informationen zum Projekt und den verfügbaren Apartments!**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem Schmuckstück im 16. Bezirk – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!**

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.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap