

**Wien Mitte in 11Min - neuwertig - vollmöbliert - Sunset
Balkon - Luftwärmepumpe - Tiefgaragenplätze**



Objektnummer: 8573

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,07 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,63 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,76
Kaufpreis:	260.000,00 €
Betriebskosten:	116,98 €
USt.:	11,70 €
Provisionsangabe:	

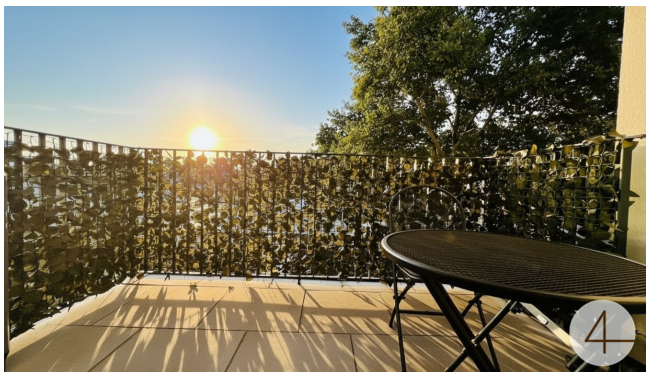
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

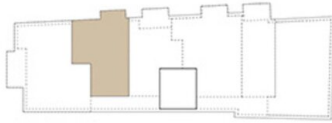
4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf





TOP 7 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²
Räume		
1. Wohnküche	1. OG	20.56
2. Zimmer	1. OG	14.04
3. Bad	1. OG	3.54
4. AN	1. OG	1.59
5. WC	1. OG	1.50
6. Gang	1. OG	3.58
7. Loggia	1. OG	3.26
Summe NFL		48.07
Zuschläge		
Balkon	1. OG	3,02
Zubehör		
Keller 7	KG	1,60



4

Objektbeschreibung

Wohnung Top 07

Diese wunderbare 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 48m² inkl. Loggia und einem 3,02m² Balkon gliedert sich in lt. Nutzwertgutachten

- Wohnküche 20,56m²
- Zimmer 14,4m²
- Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss 3,54m²
- Abstellnische 1,59m²
- getrennt begehbare WC 1,5m²
- Gang 3,58m²
- Loggia 3,26m²
- Balkon 3,02m²

Dieses Neubauprojekte bietet beste Voraussetzungen, für Eigennutzer und Anleger die Nähe zu Schwechat sorgen für optimale Verhältnisse. Kommen Sie in den **Genuss am Stadtrand** zu leben und in wenigen Minuten Mitten in der Metropole zu sein. Auf Qualität wird hier Wert gelegt, so trifft hier eine optimale Aufteilung auf **Ästhetik**.

Das Projekt zeichnet sich durch folgende hervorzuhebende Punkte aus:

- Wiener Stadtrand
- Flughafen Wien in nur 13 Minuten mit dem Auto und der S-Bahn erreichbar

- Mit dem Fahrrad zur U3 „Simmering“ in nur 14 Minuten
- 390m bis zum Bahnhof „Kaiserebersdorf“ von dort nach Wien Mitte in nur 11 Minuten
- Supermärkte im Umkreis von 300m erreichbar

Ausstattungsmerkmale:

- Fußbodenheizung
- Fertigparkett Eiche Natur
- Hochwertiger Fliesenbelag
- ausgestattete Sanitäreinrichtung
- Hochwertige Alukunststofffenster
- Wärmeschutzfassade
- Kellerabteil
- Fahrradraum, Kinderwagenraum

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- 500m **Linie 11** Haltestelle "Svetelskystraße":
Richtung Kaiserebersdorf, Zinnergasse oder Richtung "Wien Otto- Probst- Platz"
- 500m **Linie 71** Haltestelle "Svetelskystraße":
Richtung Kaisersdorf, Zinnergasse oder Richtung "Wien Börse"
- 20m **Bus 71B** Haltestelle "Etrichstraße": Richtung Kaiserebersdorf oder "Wien
Zentralfriedhof Tor 3."
- 20m **Bus 71A** Haltestelle "Etrichstraße": Richtung Schwechat Bahnhof (in ca. 15 min)
- 50m **Bus N71** Haltestelle "Hauptwerkstätte": Richtung "Wien Oper/ Karlsplatz" (in ca.

25 min)

- **Bahnhof Kaisereberdorf:** R, S2, S7

- **Bahnhof Schwechat:** S7

Kaufpreis:

Der Verkaufspreis beträgt €260.000,--

Ein Tiefgaragenstellplatz kann zu einem Preis von Euro 30.000,- gekauft werden.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.