

**#SQ - NEUBAUWOHNUNG - MIT GRÜNBLICK! SCHÖNE 2  
ZIMMER NAHE U4/S-BAHN - 1130 WIEN**



**Objektnummer: 21753**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,14 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	51,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,74 €
<b>USt.:</b>	15,75 €

## Ihr Ansprechpartner



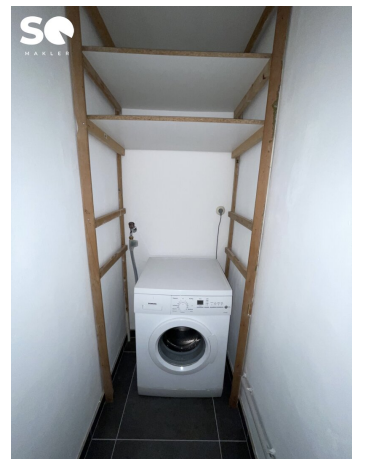
### **B.A Arkadi Moullaev**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Börseplatz 1/1/7  
1010 Wien

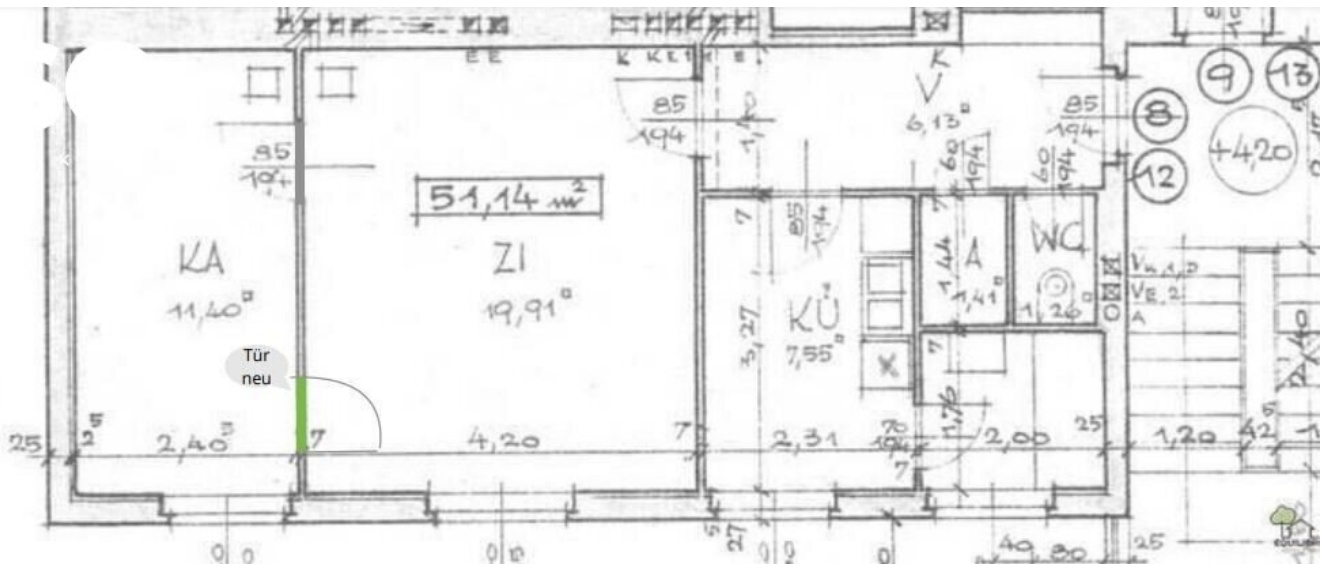
T 0676844299202  
H 0676844299202

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









## Objektbeschreibung

Zur Verkauf gelangt eine schöne 2 Zimmer Wohnung im 2. Stock mit sehr guter Raumaufteilung und Blick ins Grüne.

### Eckdaten im Überblick:

WNFL: ca. 51 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

WC: ja

Bad: ja

### Beschreibung:

Diese schöne 2 Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Neubau aus dem Jahr 1958 und liegt im beliebten 13. Bezirk. Die Wohnung überzeugt vor allem durch Ihre großzügige Raumaufteilung und ihrem Grünblick. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die U4 und S-Bahn Station Hütteldorf sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Apotheken, Restaurants etc.)

Die 2 Zimmer-Wohnung ist ca. 51m<sup>2</sup> groß und gliedert sich wie folgt:

- 1 großzügiges Wohnzimmer mit französischem Balkon und Grünblick
- 1 Schlafzimmer mit Blick ins Grüne
- separate Küche mit allen Geräten
- modernes Badezimmer mit Wanne und Fenster
- separates WC
- Abstellraum inkl. Waschmaschine

Der Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet. Im Keller befindet sich zudem ein Fahrradabstellraum.

### **Kosten:**

- Kaufpreis: € 239.000,--
- Betriebskosten: € 329,32 inkl. Rücklage und USt.
- Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

### **Kontakt:**

Für nähere Infos oder Besichtigungstermine kontaktieren Sie bitte Arkadi Moullaev, BA unter +43 676844299202 oder per Mail: [moullaev@stadtquartier.at](mailto:moullaev@stadtquartier.at)

Weitere Objekte finden Sie unter: [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap