

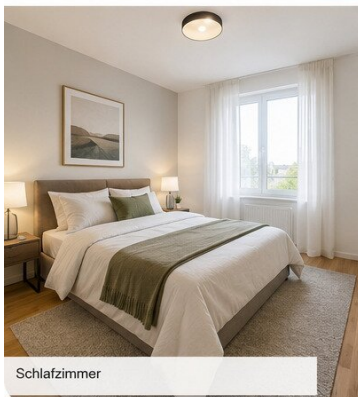
HOCHWERTIGE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT SÜDSEITIGEM BALKON IN GRÜNRUHELAGE +++ PROVISIONSFREIER ERSTBEZUG ++ Grundbuchgebühren-Befreiung !!



Wohnküche



Balkon (südseitig)



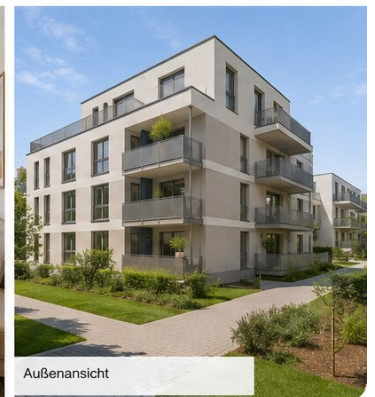
Schlafzimmer



Badezimmer



Zimmer



Außenansicht

Objektnummer: 4356/515

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,06 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Keller:	2,30 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,02 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,70
Kaufpreis:	414.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.745,21 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

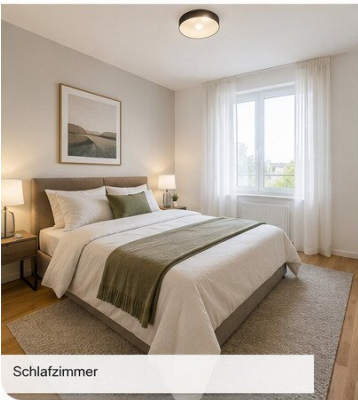
T +43 660 245 44 57



Wohnküche



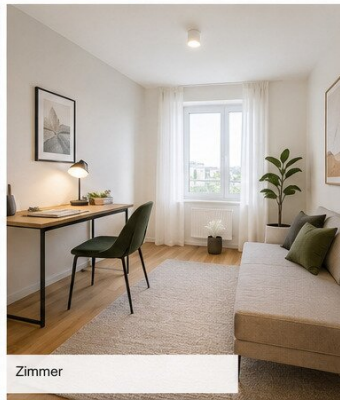
Balkon (südseitig)



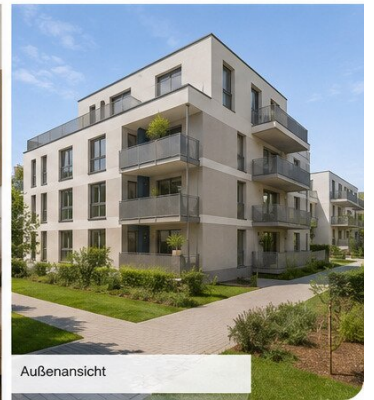
Schlafzimmer



Badezimmer



Zimmer



Außenansicht

Objektbeschreibung

Keine Käuferprovision – Jetzt provisionsfrei Eigentum sichern!

In attraktiver Wohnlage des 22. Wiener Gemeindebezirks erwartet Sie diese moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung mit sonnigem Südbalkon. Die hochwertige Wohnanlage vereint zeitgemäße Architektur, energieeffiziente Bauweise und ein naturnahes Wohngefühl in unmittelbarer Nähe zum beliebten Hirschstettner Badeteich.

Besonders attraktiv: Der Erwerb dieser Wohnung erfolgt für den Käufer vollständig provisionsfrei!

Weitere attraktive 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen – provisionsfrei verfügbar.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen Neubauprojekts und überzeugt durch ihre optimale Raumaufteilung, lichtdurchflutete Wohnbereiche und hochwertige Ausstattungsdetails.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 71,46 m²
- Balkon: ca. 5,50 m²
- Kellerabteil: ca. 2,30 m²
- Zimmer: 3
- Stockwerk: 1. Obergeschoss
- Baujahr: 2023
- Kaufpreis: EUR 414.000,-
- Tiefgaragenplatz optional: EUR 30.000,-

- **Käuferprovision: PROVISIONSFREI**
- **Grundbuchgebühren-Befreiung noch bis 30.06.2026 nutzen!**

Durchdachte Raumaufteilung

- Vorraum
- Großzügige Wohnküche mit Ausgang auf den Balkon
- Zwei separat begehbare Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer
- Separates WC
- Südseitiger Balkon

Hochwertige Ausstattung

Bei der Planung wurde großer Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit und Wohnkomfort gelegt:

- Massive Ziegelbauweise
- Luftwärmepumpe für Heizung und Warmwasser
- Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnräumen
- Elektrische Außenbeschattung (Raffstores)

- Edler Eichenparkettboden
- Hochwertiges Feinsteinzeug
- Klimavorbereitung bereits vorhanden
- Sicherheitseingangstüren WK3
- Moderne Innentüren in hochwertiger Ausführung
- Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Ladestationen
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume

Kaufpreis

Wohnung: EUR 414.000,-

Tiefgaragenplatz (optional): EUR 30.000,-

Gesamtkaufpreis inkl. Stellplatz: EUR 444.000,-

Grundbuchgebühren-Befreiung noch bis 30.06.2026 nutzen!

Ihr Vorteil auf einen Blick

? Erstbezug Neubau

? Südseitiger Balkon

? Energieeffiziente Luftwärmepumpe

? Fußbodenheizung

? Klimavorbereitung

? Tiefgarage optional

? Naturnahe Lage beim Hirschstettner Badeteich

? **PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER**

Für weitere Informationen, Grundrisse oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Kontakt

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an:

Herrn Bruno Franz

? **+43 664 355 3790**

Bitte beachten Sie, dass Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) bearbeitet werden können.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und finden gemeinsam mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen.

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap