

## **Exklusive Gartenwohnung – Neuwertig**



**Objektnummer: 16494**

**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	429.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	93,58 €
<b>USt.:</b>	12,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

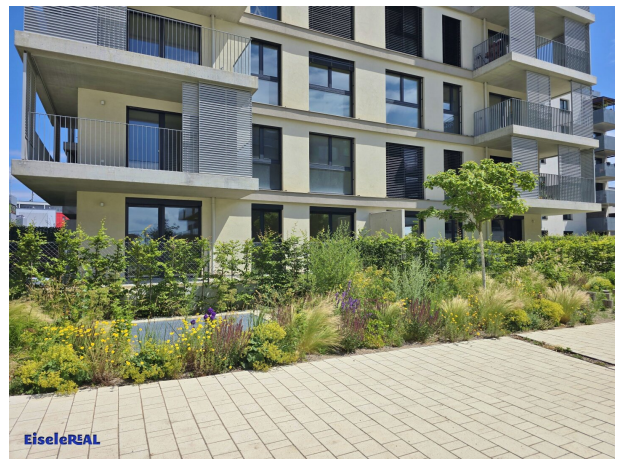
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Bruckböck**

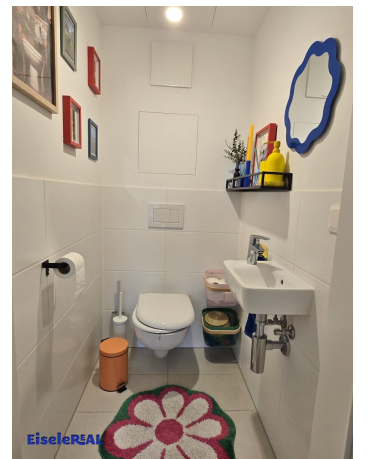
Eisele Real KG

















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine hochwertig ausgestattete Wohnung im EG in einer 2025 fertig gestellten, modernen Wohnhausanlage in 1100 Wien (Laxenburgerstraße Ecke Grenzackergasse).

Vom Vorraum aus gelangen Sie in das traumhafte Wohnzimmer mit räumlich gut integrierter, moderner Küche. Hier ist Platz für einen sonnigen Ess-, Couch- und Lebensbereich. Die Küche ist modern und komplett ausgestattet, daneben ist eine praktische Speis.

Das Schlafzimmer gibt Raum für Ruhe und erholsamen Schlaf. Das Bad ist mit Dusche, Doppelwaschbecken, und WM- Anschluss ausgestattet, das WC ist extra.

Der eigene Garten ist derzeit mit pflegeleichtem Kunstrasen ausgelegt. Hier können Sie Auftanken oder gemütliche Stunden mit Familie und Freunden genießen.

Das geräumige Kellerabteil mit der Nr. 20 bietet den nötigen Stauraum.

Ein eigener Parkplatz (E5) in der Tiefgarage steht auch im Eigentum und ist im Kaufpreis inkludiert.

Das gesamte Raumklima wird durch eine tolle Deckenkühlung optimiert.

Einige hochwertige Möbel sind teilweise erst 1 oder 2 Jahre alt und können gerne übernommen werden.

Die Flächen:

ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

ca. 25 m<sup>2</sup> Garten

ca. 7,25m<sup>2</sup> Terrasse

ca. 5 m<sup>2</sup> Kellerraum

ca. 12,5m<sup>2</sup> Garagenplatz

Dieses Angebot bietet Ihnen folgende Vorteile:

- \* alles ist sehr gepflegt
- \* sehr gute Raumlogistik
- \* Deckenkühlung
- \* Terrasse
- \* eigener Garten
- \* relativ ruhig
- \* hochwertige Materialien
- \* Fussbodenheizung
- \* Wohnraumlüftung
- \* Supermarkt direkt in der Anlage
- \* Kindergarten
- \* U Bahn
- \* A 23
- \* uvm.

Für Ihre Fragen und Besichtigungen stehe ich sehr gerne zur Verfügung

Ich freue mich auf Sie

EiseleReal KG

Stefan Bruckböck

0676 7777716

[stefan.bruckboeck@eiselereal.at](mailto:stefan.bruckboeck@eiselereal.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch**

**vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap