

**Wunderschöne Wohnungen dank attraktivem Preis, hochwertiger Ausstattung. Eine seltene Kombination aus Stil, Lage und Investmentpotenzial. NEUBAUPROJEKT – PENTHOUSE & EIGENTUMSWOHNUNGEN – ERSTBEZUG**



Top 8

**Objektnummer: 897**

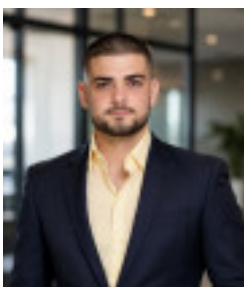
**Eine Immobilie von Atrium Global Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 46,54 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 29,35 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,71                           |
| Kaufpreis:                    | 237.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 5.092,39 €                       |
| Betriebskosten:               | 131,73 €                         |
| USt.:                         | 13,17 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikola Birovljevic**

Atrium Global Investment  
Stadiongasse 4 Top V  
1010 Wien





## Objektbeschreibung

**Wunderschöne Wohnung Top 8 - Perfekt für Vermietung oder Eigenwohnen – dank attraktivem Preis, hochwertiger Ausstattung und 4 französischen Balkonen. Eine seltene Kombination aus Stil, Lage und Investmentpotenzial**

Dieses hochwertige Neubauprojekt im 21. Wiener Gemeindebezirk bietet durchdachte Grundrisse, moderne Ausstattung und beste Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

### Top 8 – Citywohnung

#### Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 46,54 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer/ Erstbezug
- 4 Französische Balkone
- Fußbodenheizung | Luftwärmepumpe
- Personenlift | Tiefgarage optional

#### Ausstattungs Highlights:

- Moderne Bäder mit Fenster
- Hochwertiger Parkett & Fliesen
- Fußbodenheizung
- Aufzug bis ins Dachgeschoss
- Ruhige Lage mit bester Infrastruktur

#### Energieausweis:

- HWB: 29,35 kWh/m<sup>2</sup>a – Klasse B

- fGEE: 0,71 – Klasse A

**Kaufpreis: Endnutzer: € 237.000,–**

**Anleger: € 218.000,–**

## **Weitere verfügbare Wohnungen**

**2. Top 4: 46,54m<sup>2</sup>**

**4. Top 5: 45,05m<sup>2</sup>**

**6. Top 12: 46,54m<sup>2</sup>**

**8. Top 15: 134,69m<sup>2</sup>**

**Kaufpreise: ab € 209.900,– bis € 699.000,–**

## **Tiefgaragenstellplätze**

Optional können Tiefgaragenstellplätze zum Preis von **€ 25.000,–** erworben werden.

*Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Herr Stanisljevic gerne zur Verfügung. Tel. Nr.: [+43 699 1165 0314](tel:+4369911650314) oder per Mail unter: [office@atriumglobal-investment.at](mailto:office@atriumglobal-investment.at)*

*Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Eigentümer und Makler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht! Irrtum und Änderungen vorbehalten!*

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.**

*"Hinweis: Bitte überprüfen Sie auch Ihren Spam-Ordner, um sicherzustellen, dass unsere Antwort nicht versehentlich dorthin verschoben wurde."*

**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://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <3.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap