++NEU++ BREITENLEE–Gartenseitig: TOP für Singles & Paare! Entzückende 2-Zimmer-Neubauwohnung mit 6 m² Balkon und Grünblick ++



6 m2 Balkon - Südseitig

Objektnummer: 1587/65060

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitenleer Straße 266
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,20 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,03 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	195.000,00 €
Betriebskosten:	72,12 €
USt.:	10,81 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sadia Alperovits

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1



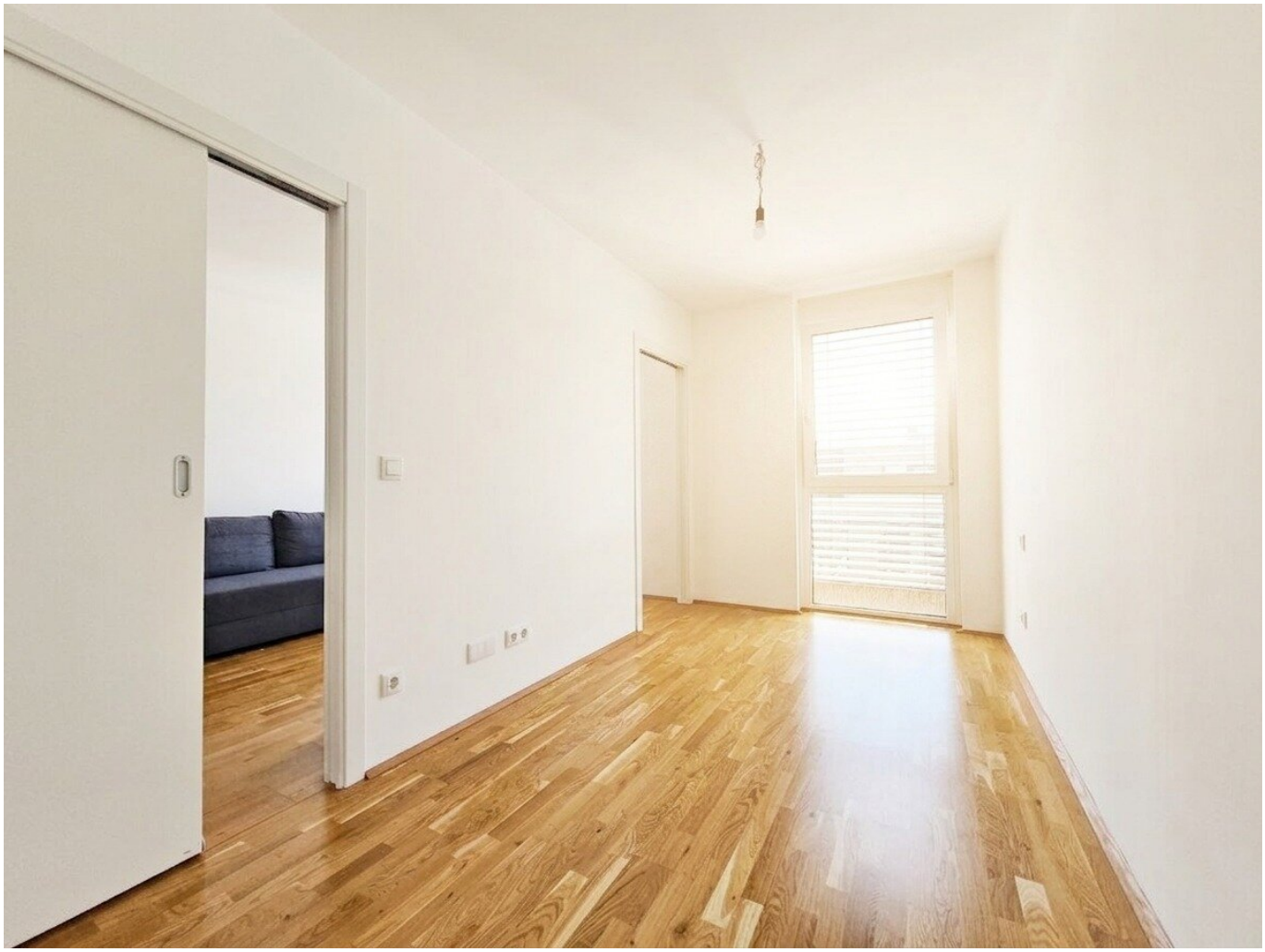

















SÜDSEITIG











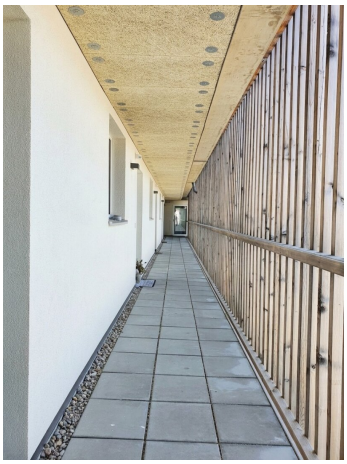








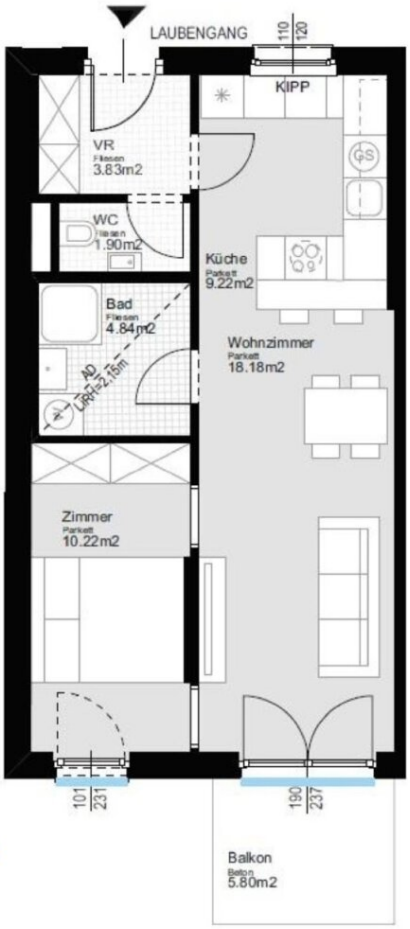




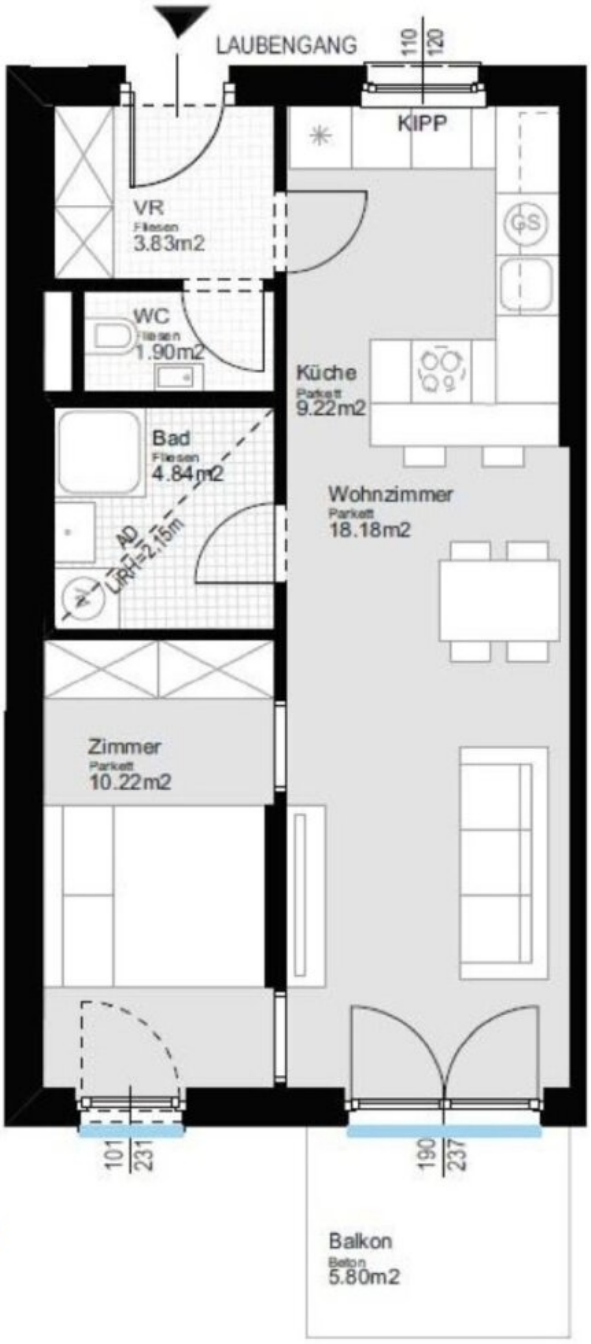








Top für Singles oder Pärchen!



Top für Singles oder Pärchen!

Objektbeschreibung

TOP-Ausstattung mit 6 m2 Balkon!

Wohnung A = reserviert

Wohnung B: **Mietvertrag derzeit noch bis 16.05.2031** = **verfügbar**

Zum Verkauf gelangt diese gefragte 2-Zimmer-Wohnung ca. 48,19 m² in einem modernen Neubau – hochwertig ausgestattet, ideal geschnitten und mit perfekter Anbindung an Stadt und Natur.

Ob als Singlewohnung oder gemütliches Zuhause für zwei – hier genießen Sie zeitgemäßes Wohnen mit Stil und Komfort.

?? **Ausstattung & Highlights:**

- Maßgefertigte Designerküche der Marke **FONES Design** – für stilvolles Kochen auf höchstem Niveau
- Durchdachter Grundriss ohne unnötige Gangflächen – maximale Raumausnutzung
- Ruhiges Schlafzimmer mit Blick ins Grüne – entspannte Atmosphäre & Privatsphäre
- Sonniger Balkon mit 6 m² – ideal für Frühstück oder Feierabend
- Großes, trockenes Kellerabteil – zusätzlicher Stauraum inklusive

? **Verkehrsanbindung & Lage:**

- Nur **wenige Minuten zum Badeteich Hirschstetten** – Freizeit- & Erholungsmöglichkeiten direkt ums Eck
- **Busstation vor der Tür** – in ca. 10 Minuten bei U2/Schnellbahn Hausfeldstraße
- **Autobahnauffahrt Stadtlau** in unmittelbarer Nähe – perfekte Lage auch für Pendler

? **Infrastruktur & Nahversorgung:**

- **Supermärkte wie Billa, Spar und Lidl** in unmittelbarer Nähe
- Weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Apotheke, Ärztezentrum, Bäckerei) bequem erreichbar
- **Donau Zentrum & Gewerbepark Stadlau** nur wenige Fahrminuten entfernt

Diese Wohnung vereint urbanes Lebensgefühl mit naturnaher Ruhe – ein moderner Rückzugsort in Toplage des 22. Bezirks.

Kaufpreis:

ANLEGER-Preis: EUR 195.000 zzgl. 20% MwSt. (Die MwSt. werden auf Antrag vom Finanzamt rückerstattet).

EIGENNUTZER-Bruttopreis: EUR 210.000.-

Derzeit läuft der Mietvertrag noch bis 31.05.2031

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich diese attraktive Eigentumswohnung mit moderner Ausstattung und ausgezeichneter Infrastruktur.

Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich zeigen zu dürfen.

Besichtigung & Kontakt:

Ihr Ansprechpartner:

Herr Sadia Alperovits

Telefon: +43 660 380 7232

E-Mail: sa@direktfinanzimmo.at

gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

A-1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Traumimmobilie gefunden? Wir kümmern uns auch um die passende Finanzierung!

Zinsen bereits ab 3,10 % – abhängig von der gewählten Fixzinsphase

Laufzeiten bis zu 40 Jahren möglich

Kredite auch für Pensionisten bis zum Lebensalter 99

Finanzierung auch mit weniger als 20 % Eigenmitteln möglich

So kann der Weg zur eigenen Immobilie auch mit geringerem Eigenkapital möglich sein.

Finanzierungen mit reduziertem Eigenmittelanteil sind bonitätsabhängig und nur innerhalb eines begrenzten Kontingents verfügbar. Individuelle Prüfung erforderlich.

Einfach anfragen und Finanzierungsmöglichkeiten unverbindlich prüfen lassen.

****

Kaufnebenkosten

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

1,5 % Vertragserrichtungskosten zzgl. 20 % MwSt.

3 % Vermittlungshonorar zzgl. 20 % MwSt.

Rechtlicher Hinweis:

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Maßangaben sind unverbindlich. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.375m
Apotheke <1.475m
Klinik <1.550m
Krankenhaus <4.350m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <1.150m
Universität <2.925m
Höhere Schule <3.225m

Nahversorgung
Supermarkt <475m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <2.775m

Sonstige
Geldautomat <1.475m
Bank <1.850m
Post <1.875m
Polizei <2.350m

Verkehr
Bus <25m
U-Bahn <1.875m
Straßenbahn <1.450m
Bahnhof <1.850m
Autobahnanschluss <1.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap