

**PREISREDUZIERT ! Modernes Wohnen in 22 Wien - Loggia
& Garagenplatz inklusive !**



Wohnküche

Objektnummer: 6547/4406

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	42,32 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,36 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,58 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	86,14 €
USt.:	12,53 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Melina Stummer

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

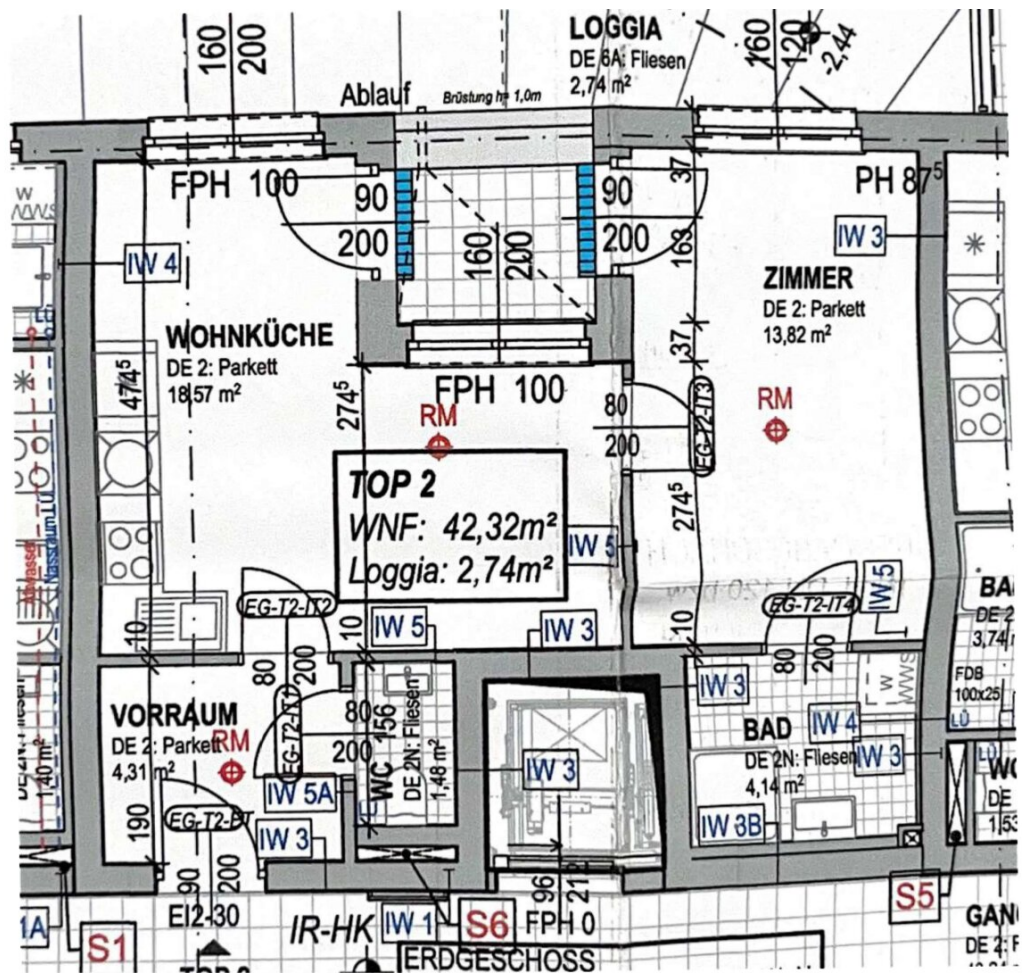












Objektbeschreibung

Wohnen mit Lebensqualität oder investieren mit Perspektive !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Charmante Wohnung mit gemütlicher Loggia !**

- **Nutzfläche** von rund **42,32 m² + 2,74 m² Loggia**

bestehend aus Vorraum, separatem WC, Wohnküche und Schlafzimmer mit Zugang auf die Loggia und Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

- Baujahr 2018
- **Garagenplatz inklusive**
- **Gegensprechanlage** vorhanden
- elektrische Außenjalousien
- zugeordnetes Kellerabteil

Die ausführliche Beschreibung:

Besagte Wohnung befindet sich in Wien 22 und überzeugt durch den **ihren durchdachten Grundriss** und die **gute Infrastruktur** und **Verkehrsanbindung**.

Über den barrierefreien Eingang gelangen Sie in das **Erdgeschoß**. Im **Vorraum** stehend befindet sich rechterhand das **separate WC**, geradeaus gelangen Sie in das **Wohnzimmer inkl. Küche**. Der Wohnbereich ist einladend hell und bietet ebenfalls Platz für

einen **Essbereich**. Die gemütliche **Loggia** ist sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus begehbar, wo Ihrer Entspannung nichts im Wege steht. Anschließend steht Ihnen das **Badezimmer ausgestattet mit Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss** zur Verfügung.

Highlights für Natur- und Erholungssuchende – ganz gleich, ob jung oder alt: Nur wenige Minuten entfernt laden die weitläufigen Erholungsgebiete der **Lobau** und der **Alten Donau** zu Spaziergängen, Radtouren sowie vielfältigen Freizeitaktivitäten am Wasser ein. An warmen Tagen bietet der **Süßenbrunner Badeteich** eine willkommene Abkühlung, während der nahegelegene **Golf Club Süßenbrunn** ideale Bedingungen für Golfliebhaber schafft. Sportbegeisterte profitieren zudem von den hervorragend ausgebauten Lauf- und Radwegen, während das **Donau Zentrum** mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants das urbane Angebot perfekt ergänzt. Die gelungene Verbindung aus naturnaher Erholung und ausgezeichneter Infrastruktur macht diese Wohnlage besonders attraktiv.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung** und **Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels **Luftwärmepumpe**. Die Räumlichkeiten werden per Fußbodenheizung bestens beheizt.

Infrastruktur:

Ärzte, Nahversorger, Trafik, verschiedene Freizeitmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, uvm. stehen fußläufig zur Verfügung.

Verkehrsanbindung:

Buslinien (ca. 2–5 Gehminuten entfernt):

22A, 26A, 93A, 98A sowie Regionalbusse Richtung Marchfeld und Groß-Enzersdorf – ausgezeichnete Verbindungen innerhalb der Donaustadt und zu den umliegenden Bezirken.

Mit dem Auto:

Die **A23 Südosttangente** erreichen Sie in wenigen Fahrminuten und profitieren damit von einer schnellen Anbindung an die **A4 Ostautobahn** Richtung Flughafen Wien und Bratislava

sowie an die **S1 Wiener Außenring Schnellstraße** und weitere überregionale Verkehrsverbindungen. Das Wiener Stadtzentrum ist – je nach Verkehrslage – in rund **20 bis 25 Minuten** erreichbar.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Regelfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank !

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <3.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap