

## Neubau-Erstbezug | 1-Zimmer-Wohnung mit Loggia | 1. Liftstock



Zimmer

**Objektnummer: 2434/2283**

**Eine Immobilie von REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 39,50 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 41,51 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,63                          |
| Kaufpreis:                    | 212.844,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 5.127,54 €                       |
| Betriebskosten:               | 102,67 €                         |
| Sonstige Kosten:              | 19,75 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

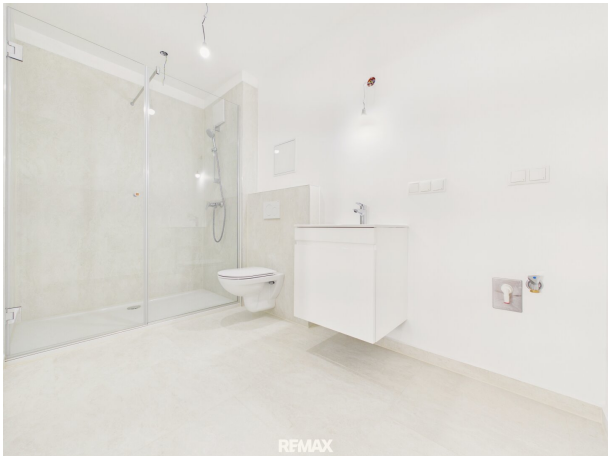
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



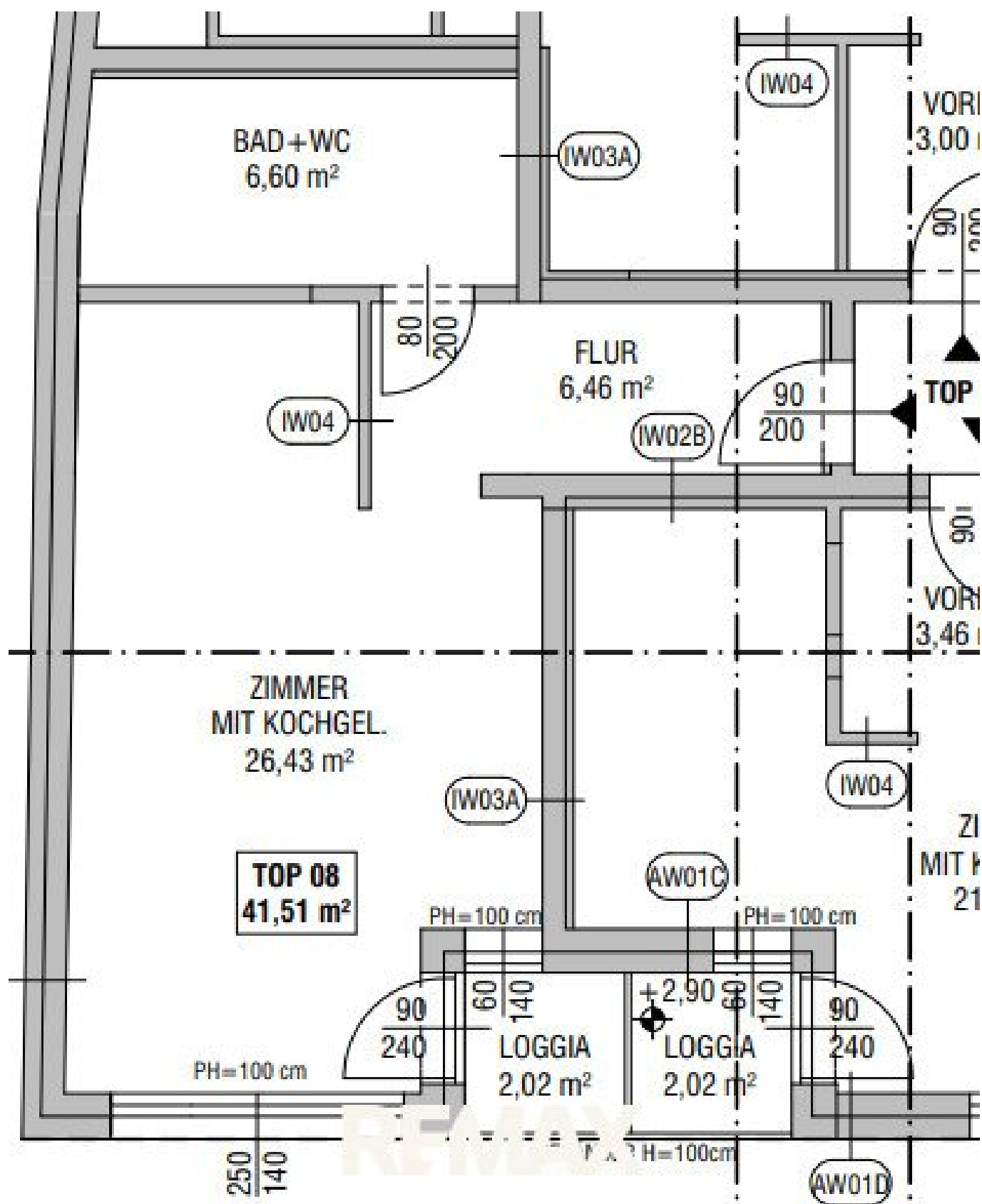
**Daniel KIS**

REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.  
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B









# Objektbeschreibung

## Top 8 – 1-Zimmer-Neubauwohnung im Erstbezug

Diese moderne 1-Zimmer-Wohnung bietet ca. 39,49 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus Loggia (ca. 2,02 m<sup>2</sup>) und befindet sich im 1. Obergeschoss.

### Highlights

- Fußbodenheizung mit integrierter Kühlfunktion
- Luft-Wärmepumpe mit unterstützender Photovoltaikanlage
- Lift
- Glasfaseranschluss
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung

### Preise Top 8

- Anlegerpreis: € 212.844,- netto zzgl. 20 % USt (bei Vorsteuerabzug)
- Eigennutzerpreis: € 232.000,- brutto

### Lage / Infrastruktur

- Bus 62A: ca. 67 m, 1 Min. zu Fuß
- Bus 60A: ca. 230 m
- Bahnhof Liesing: ca. 4 Min. mit dem Bus
- Bahnhof Atzgersdorf: ca. 2 Min. mit dem Bus
- Wien Meidling: ca. 16 Min. öffentlich

- Wien Hauptbahnhof: ca. 21 Min. öffentlich

#### **Nahversorgung**

- Müller: ca. 120 m, 1 Min. zu Fuß
- Lidl: ca. 130 m, 1 Min. zu Fuß
- Konditorei: ca. 140 m, 2 Min. zu Fuß
- Fitnessstudio: ca. 140 m, 2 Min. zu Fuß

#### **Freizeit / Wohnqualität**

- Liesing-Flussweg: ca. 3 Min.
- wunderschöne Spazier- und Laufmöglichkeit
- Erholung im Grünen direkt in der Nähe

#### **Gut für Anleger & Eigennutzer**

- sehr gute Öffi-Anbindung
- starke Nahversorgung
- gute Alltagstauglichkeit
- hohe Wohn- und Lebensqualität
- attraktive Vermietbarkeit

**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://remax-vital.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-vital.service.immo/registrieren/de>

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.

Maklerstelle frei: office@remax-vital.at

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap