Kaffee auf der eigenen Terrasse statt im Stiegenhaus



Objektnummer: 8230/266

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,23 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,83 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	224,21 €
Heizkosten:	64,20 €
USt.:	40,94 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Rauch


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM

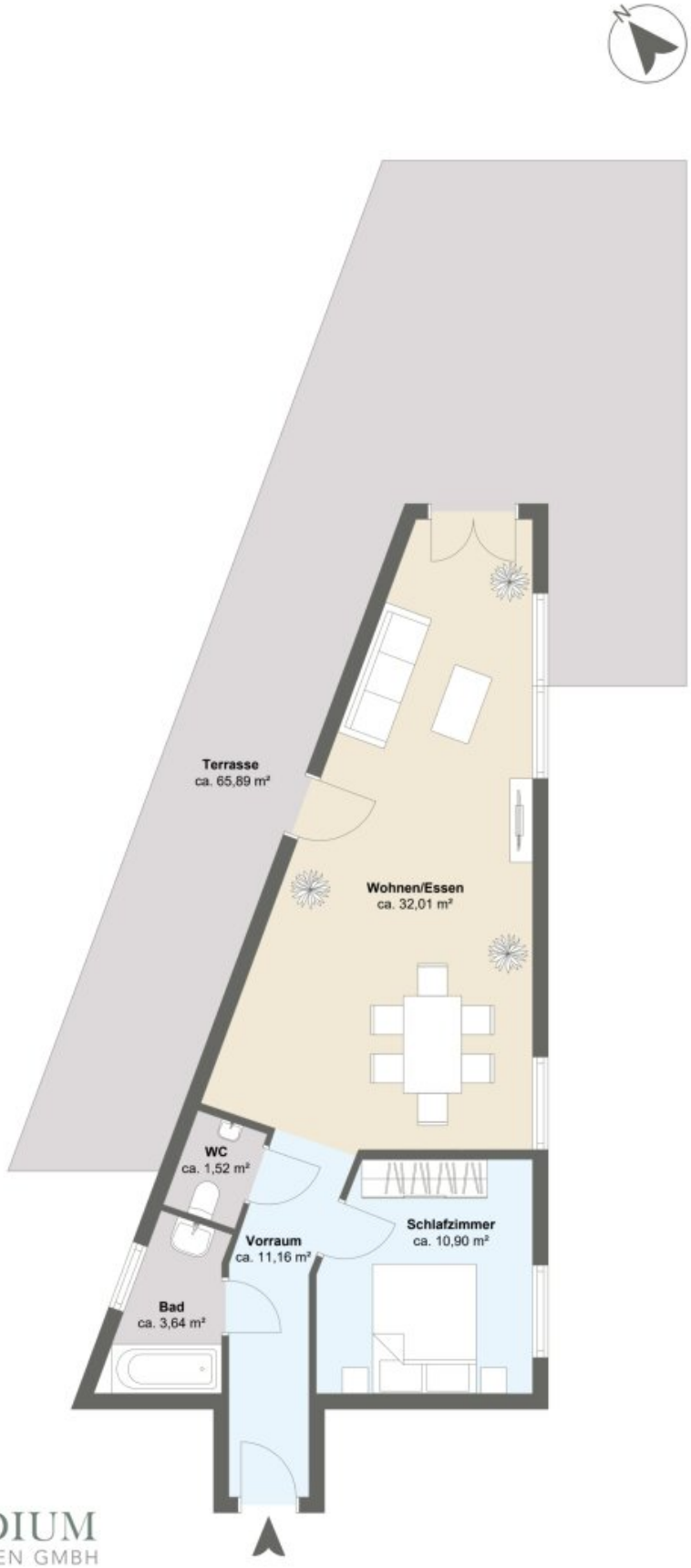

PRADIUM








PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

Wie viele Wohnungen im ersten Stock haben eine vergleichbare Terrasse?

Auf 59 m² entfaltet sich ein Zuschnitt, der Platz sinnvoll verteilt. Herzstück ist der offene Wohn- und Kochbereich mit rund 32 m², hell und weit genug für Esstisch, Sofa und Freunde am Wochenende. Das Schlafzimmer liegt zurückgesetzt und ruhig, der Vorraum fasst Garderobe und Stauraum, das Badezimmer ist sauber gefliest. Über die gesamten Wohnräume zieht sich Parkett und bringt eine natürliche Wärme in den Alltag.

Der eigentliche Unterschied wartet im Freien. Zur Wohnung zählt eine Terrasse, ein privates Stück auf einer Ebene, auf der man es kaum erwartet. Morgens Kaffee im Freien, abends ein Glas Wein ohne fremde Blicke, dazwischen einfach die Tür offen lassen.

Praktisch bleibt es ebenso. Ein Stellplatz in der hauseigenen Garage gehört zum Objekt, das Auto steht trocken und sicher. Energetisch überzeugt der Neubau mit niedrigem Verbrauch, HWB 30,9 (Klasse B) und einem fGEE von 0,72 (Klasse A), was sich später auf der Abrechnung bemerkbar macht.

Die Lage passt zu Menschen, die Ruhe und Erreichbarkeit gleichzeitig wollen. Das Haus steht in einer verkehrsberuhigten Sackgasse, die nächste Bushaltestelle liegt nur wenige Meter entfernt und bringt Sie rasch zum Bahnhof Meidling und zur U6. Wer mit dem Auto unterwegs ist, erreicht die A23 in wenigen Minuten.

Für die Eigennutzung ist das ein stimmiges Zuhause, für die langfristige Vermietung eine solide Basis.

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie einen Termin, ich begleiten Sie gerne durch die Wohnung.

Rechtliches:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom

Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

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://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <1.000m

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

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap