

**NEUER PREIS! 2- Zimmer-Gartenwohnung direkt bei der  
U1 Station Leopoldau!**



**Objektnummer: 1633/488**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2020                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 37,41 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 32,50 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 37,88 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,77                           |
| Kaufpreis:                    | 285.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 7.725,21 €                       |
| Betriebskosten:               | 140,00 €                         |
| Sonstige Kosten:              | 50,00 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roman Kratschmer**

Fortuna Real GmbH & Co KG









## Objektbeschreibung

**Aussteigen und zuhause sein - davon Träumen viele. Mit dieser Wohnung ist es möglich!**

Sie suchen eine **gemütliche Wohnung**, möchten aber trotzdem nicht auf einen eigenen Garten verzichten?

Dann könnte diese **charmante 2-Zimmer-Wohnung in der Schererstraße 46 im 21. Bezirk** genau das Richtige für Sie sein.

### Aufteilung & Wohnbeschreibung:

**37m<sup>2</sup> Wohnfläche** aufgeteilt auf **zwei Zimmer mit Klimaanlage** und einem eigenen **30m<sup>2</sup> großen Garten**.

Auf rund **37m<sup>2</sup>** ist alles **kompakt und praktisch** aufgeteilt. Die Wohnung verfügt über eine **Einbauküche und Möbel**, sodass vieles bereits vorhanden ist und einem unkomplizierten Einzug nichts im Weg steht.

Aus dem **11m<sup>2</sup> Schlafzimmer** sieht man direkt hinaus, in den **eigenen Garten** und das Schlafzimmer verfügt über ein **Bett, einen Kasten und eine Kommode**.

Das besondere **Highlight** ist der ca. **30m<sup>2</sup> große Eigengarten**, von welchem man vom **21m<sup>2</sup> Wohnzimmer** direkt ins **Grüne** gelangt, perfekt für einen Kaffee am Morgen, oder für entspannte Stunden nach der Arbeit. Eine kleine Gartenhütte bietet zusätzlichen Stauraum.

Auch im Inneren überzeugt die Wohnung mit einem modernen **Badezimmer, Parkettboden mit Fußbodenheizung und viel Licht.**

### **Warum diese Wohnung?:**

Trotz der unmittelbaren Nähe zur U-Bahn ist die **Wohnsituation sehr ruhig**. Genau diese Kombination macht die **Lage so attraktiv** - schnell in der Stadt, aber zuhause trotzdem entspannen und den eigenen Garten genießen.

Direkt vor dem Wohnkomplex befindet sich eine Ladestation für E-Fahrzeuge.

Auch für den täglichen Bedarf ist **die Umgebung praktisch**. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke und Gastronomie befinden sich in der näheren Umgebung.

### **Fazit & Einladung:**

Diese Wohnung eignet sich besonders für Menschen, die sagen: „Ich möchte eine kleine, gemütliche Wohnung, einen eigenen Garten und alles Wichtige in unmittelbarer Nähe.“

Können Sie sich vorstellen hier anzukommen, den Alltag hinter sich zu lassen und das Leben zu genießen?

Dann zögern Sie nicht und melden Sie sich gerne bei mir – ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich zeigen zu dürfen.

*Der Wohnkredit für diese Wohnung wird in Kooperation mit [FINANZGARANT](#) vermittelt. So können Interessenten ihre Finanzierungsmöglichkeiten direkt und unverbindlich prüfen lassen.*

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap