

Provisionsfrei: Willkommen im Grünen – Ihre 2-Zimmer-Wohnung mit Garten



Gebäude (KI generiert)

Objektnummer: 1970/422

**Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	63,53 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	51,00 m ²
Keller:	2,73 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	408.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Julian KLASAN

KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich
1220 Wien

T +43 1 890 98 33
H +43 664 88933542

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Energiekennzahlen	HWB kWh/(m ² · a)	fGEE
A++		
A+		
A		
B	28,20	0,74
C		
D		
E		
F		
G		

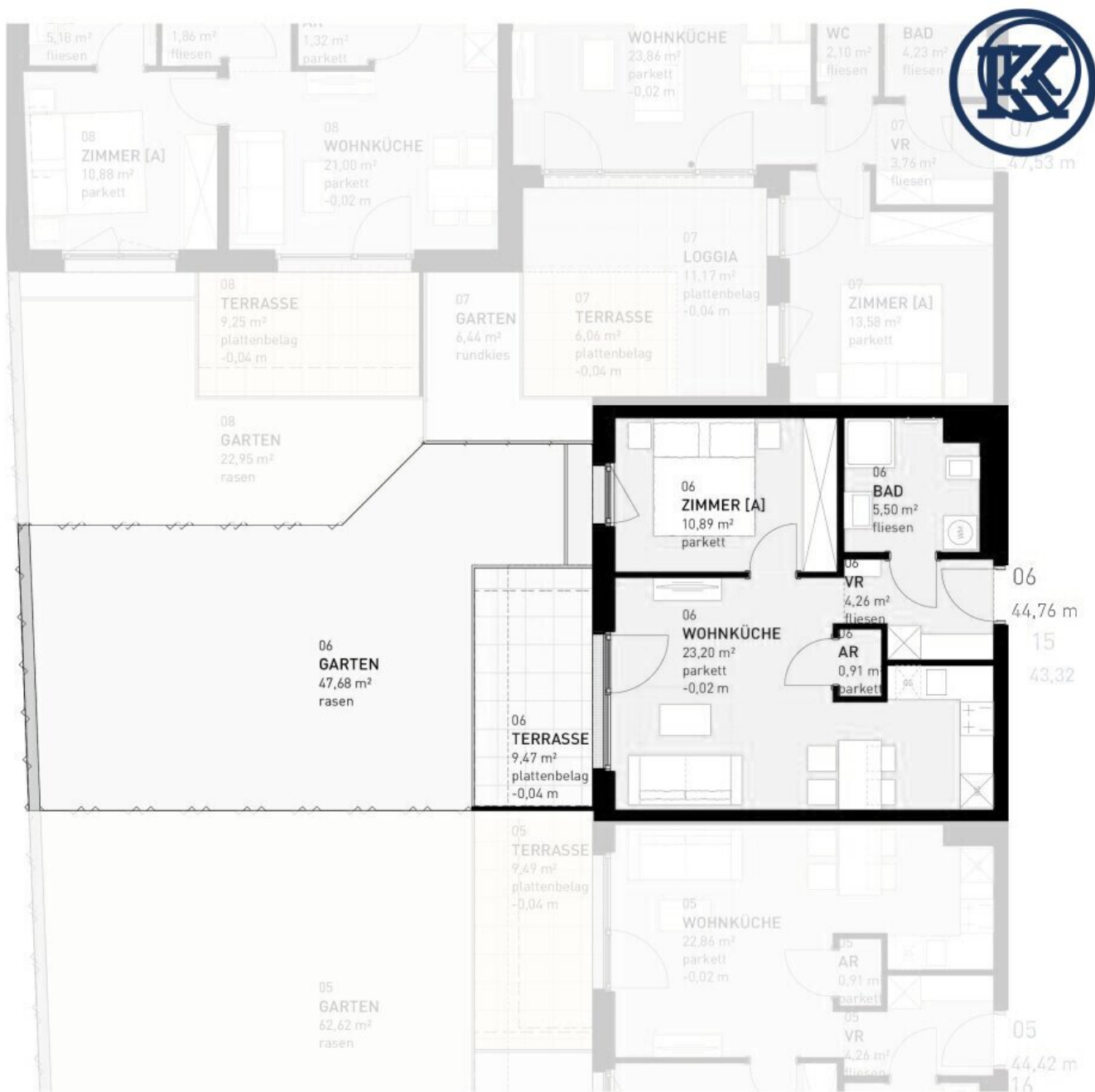


ERLEBEN SIE UNSERE IMMOBILIE ONLINE!

Erkunden Sie unsere Immobilie bequem von zu Hause aus. Nutzen Sie die 360°-Tour für eine virtuelle Besichtigung. Zusätzlich stehen Ihnen Videos zur Verfügung. Tauchen Sie ein und lassen Sie sich inspirieren!



KLASAN &
PARTNER
IMMOBILIEN



WULZENDORFSTRASSE 103 | 1220 WIEN

ERDGESCHOSS

↑ NORDEN

Objektbeschreibung

Diese helle 2-Zimmer-Neubauwohnung im Erdgeschoss ist genau das richtige Zuhause für alle, die sich nach etwas eigenem Grün sehnen. Das offen gestaltete Wohn- und Esszimmer bietet Platz für den Küchenbereich nach Ihren eigenen Vorstellungen und schafft eine einladende Atmosphäre für den Alltag. Das separate Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort. Das modern ausgestattete Bad überzeugt mit hochwertigen Sanitärobjekten und sorgfältig abgestimmter Fliesenarbeit.

Das besondere Plus: Ihr eigener Garten mit ca. 47,68 m² und eine vorgelagerte Terrasse mit ca. 9,47 m² – Platz genug für den Frühstückstisch am Morgen, gemütliche Sommerabende oder einfach die eigene kleine grüne Oase.

Bei einer Wohnfläche von ca. 44,76 m² überzeugt die Ausstattung bis ins Detail: Eichenparkett in den Wohnräumen, Feinsteinzeug im Nassbereich, Fußbodenheizung über eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie 3-Fach-Verglasung mit außenliegendem Sonnenschutz für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Dazu ein niedriger Energieverbrauch (HWB: 32 kWh/m²a | fGEE: 0,73) und ein WK II / RC 2-zertifizierter Wohnungseingang für Ihre Sicherheit. Ein Kellerabteil (ca. 2,73 m²) sowie ein Aufzug im Haus runden das Angebot ab.

Ein frei finanziertes Neubauprojekt auf Eigengrund – ideal zum Wohnen oder als Kapitalanlage für die Zukunft.

Kaufpreis Anleger netto: € 285.975

Für Fragen oder Besichtigungstermine kontaktieren Sie bitte den zuständigen Maklerassistenten:

Herr Julian Klasan

Tel: +43 664 88933542

This bright 2-room ground-floor apartment is exactly the kind of home that makes you look forward to coming back to it. The open-plan living and dining area offers space for a kitchen designed entirely to your own taste, creating a warm, welcoming atmosphere for everyday life. The separate bedroom offers a peaceful retreat. The stylishly appointed bathroom impresses with premium sanitaryware and carefully coordinated tiling.

The real highlight: your own private garden of approx. 47.68 m² with an adjoining terrace of approx. 9.47 m² — plenty of space for morning coffee outdoors, relaxed summer evenings, or simply your own little green escape.

With a living space of approx. 44.76 m², the finishes impress down to the last detail: oak parquet flooring in the living areas, high-quality stone tiles in the bathroom, underfloor heating via an efficient air-to-water heat pump, and triple glazing with external sun protection for a pleasant indoor climate year-round. Add to that low energy consumption (HWB: 32 kWh/m²a | fGEE: 0.73) and a WK II / RC 2-certified entrance door for your peace of mind. A basement storage unit (EM 23, approx. 2.73 m²) and lift access complete the offer.

A freehold new-build development — ideal as a home to live in or an investment for the future.

Purchase price (net, investor): €285,975

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://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de) - <https://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap