Vorsorgewohnung! Provisionsfrei! Erstbezug - Sonnige Zwei-Zimmer-Wohnung mit Loggia!



Objektnummer: 5908/1918

Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Altmannsdorfer Straße 188
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,82 m²
Nutzfläche:	71,27 m²
Zimmer:	2
Keller:	3,17 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	365.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.719,21 €

Ihr Ansprechpartner

Fanny Vorstandlechner

ABRA IC GmbH
Höhnegasse 20/3
1180 Wien

T +43 670 20 11 22 8

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





























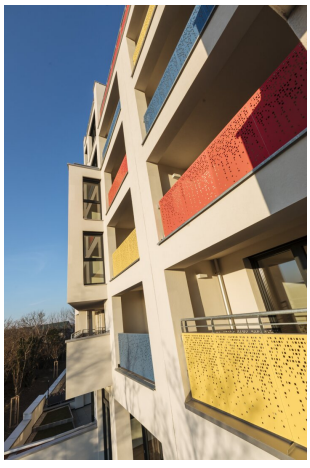












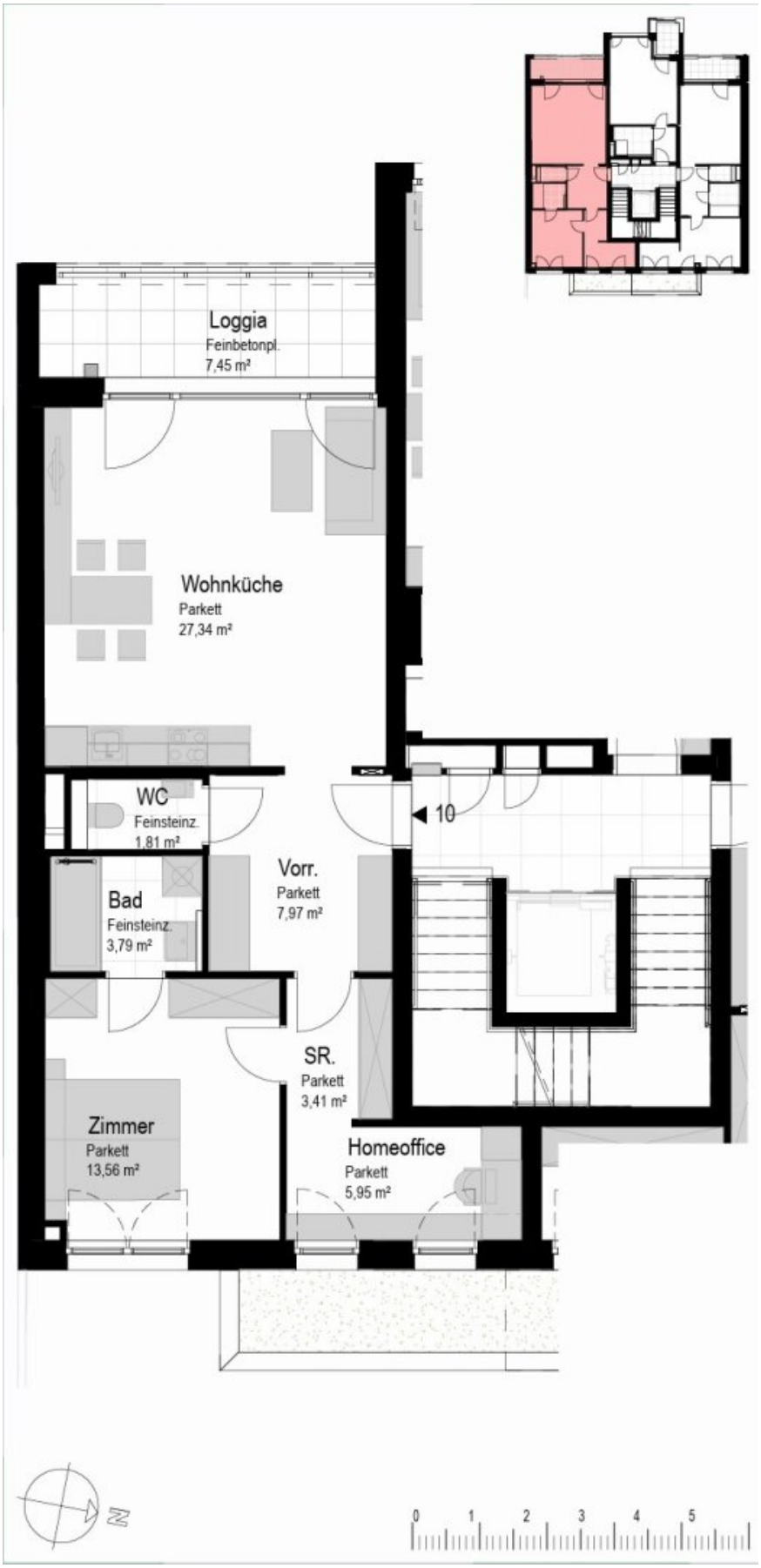











Loggia
Feinbetonpl.
7,45 m²
Wohnküche
Parkett
27,34 m²
WC
Feinsteinz.
1,81 m²
Bad
Feinsteinz.
3,79 m²
Vorr.
Parkett
7,97 m²
10
SR.
Parkett
3,41 m²
Zimmer
Parkett
13,56 m²
Homeoffice
Parkett
5,95 m²
N
0 1 2 3 4 5

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine neuwertige, sehr schöne, bereits fertiggestellte Wohnung mit ca. 71,27 m2 inkl. 7,45 m2 Loggia. Aufgrund der hervorragenden Lage, der durchdachten Raumaufteilung und der hochwertigen Ausstattung eignen sich die Wohnungen sowohl als **Eigenbedarf**- als auch als **Vorsorgeobjekt**. Damit stehen Ihnen beide Erwerbsvarianten offen. **Hinweis:** Der angegebene Preis bezieht sich auf die Vorsorgewohnung.

Die Wohnung ist nicht nur mit einer Freifläche ausgestattet, sondern weißt auch hochwertige Materialien als auch Ausstattung aus:

- Niedrigenergiehaus, HWB 29,3 kWh/m².a; fGEE = 0,73

- Beheizung über Luftwärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik-Anlage (4,98 kW peak)

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung inkl. Temperaturabsenkung

- Hochwertige Eichen-Parkettfußböden mit Schweizerleiste

- Feinsteinzeug 60x60 cm rektifiziert von Antica Ceramica Rubiera

- Sonnenschutz mit Senkrechtmarkisen (Steuerung über Handsender)

- RC-3-Eingangstüren

- Weiße Röhrenspan-Innentüren mit Holzzargen

- Tür- und Fenster-Beschläge aus Edelstahl

- Handwaschbecken in Toiletten

- Vollausgestattete Küchen

- Natürlich belichtetes, repräsentatives Stiegenhaus

- SAT-Anlage

- Ebenerdiger Fahrradraum

- Aufzug mit einem teilweise verglasten Schacht, Aufzugskabine in Edelstahl mit raumhohem Spiegel und LED-Leuchtpaneeldecke

- Mitbenutzung der begrünten Freifläche (rd. 150 m²) mit einem Kleinkinderspielplatz in der

Altmannsdorfer Straße 184.

- Kellerabteil (3,17 m2)

Das Haus selbst verfügt über einen Aufzug, Fahrradabstellraum und einen Kinderwagenraum.

Der Kaufpreis für Eigennutzer beträgt € 419.460,--

Außerdem sind in diesem Haus noch weitere Wohnungen verfügbar, falls Sie sich noch gerne weiter umschauen wollen.

Erdgeschoss

- **TOP 1:** verkauft

1. Obergeschoss:

- **TOP 2:** ca. 58,79 m² 3-Zimmer-Wohnung mit 5,64 m² Loggia

  Preis Anleger netto: EUR 320.000,-

  Preis Eigennutzer: EUR 367.240,-:

- **TOP 3:** verkauft

- **TOP 4:** ca. 69,84 m² 3-Zimmer-Wohnung mit 7,23 m² Loggia

  Preis Anleger netto: EUR 395.000,-

  Preis Eigennutzer: EUR 449.000,-

2. Obergeschoss:

- **TOP 5:** ca. ca. 58,80 m² 3-Zimmer-Wohnung mit 5,76 m² Loggia

  Preis Anleger netto: EUR 330.000,-

  Preis Eigennutzer: EUR 379.200,-

- **TOP 6:** verkauft

- **TOP 7:** verkauft

3. Obergeschoss:

- **TOP 8:** verkauft

- **TOP 9:** verkauft

- **TOP 10:** ca. 63,82 m² 2-Zimmer-Wohnung mit 7,45 m² Loggia

  Preis Anleger netto: EUR 365.000,-

  Preis Eigennutzer: EUR 419.460,-

4. Obergeschoss:

- **TOP 11:** verkauft

- **TOP 12:** verkauft

- **TOP 13:** verkauft

- **TOP 14:** verkauft

Dachgeschoß:

- **Top 15**: ca. 121,18 m² 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit 45 m² Terrasse

  Preis Anleger netto: EUR 660.000,-

  Preis Eigennutzer: EUR 749.000,-

Fotocredits: Marlene Fröhlich|luxundlumen.com; DK-Media

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <550m
Apotheke <400m
Klinik <1.325m
Krankenhaus <1.325m

Kinder & Schulen
Schule <475m
Kindergarten <425m
Universität <4.550m
Höhere Schule <2.900m

Nahversorgung
Supermarkt <450m
Bäckerei <1.075m
Einkaufszentrum <1.200m

Sonstige
Geldautomat <725m
Bank <1.075m
Post <1.050m
Polizei <1.150m

Verkehr
Bus <100m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <2.350m
Bahnhof <400m
Autobahnanschluss <800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap