Attraktive Anlagechance: Erstbezug – Provisionsfreie 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia!



Objektnummer: 5908/1916

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:	69,84 m²
Nutzfläche:	77,07 m²
Zimmer:	3
Keller:	3,09 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	395.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.655,78 €

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.





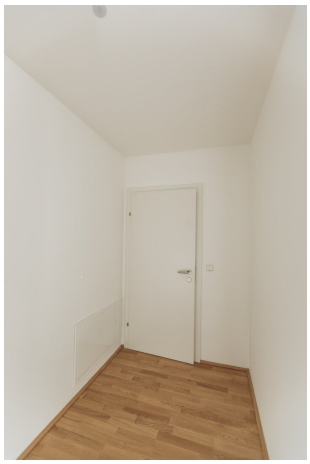






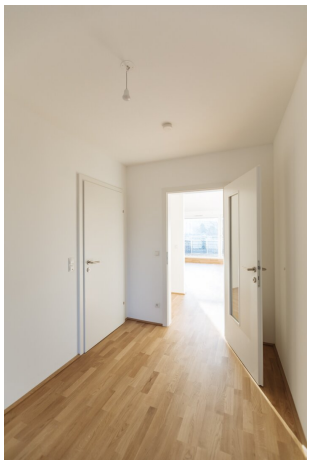


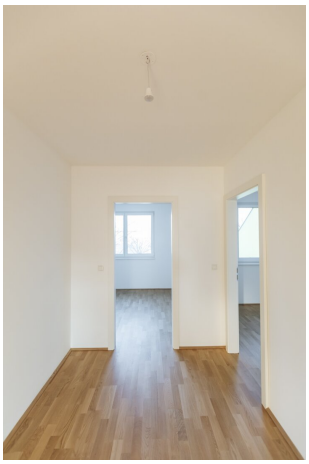














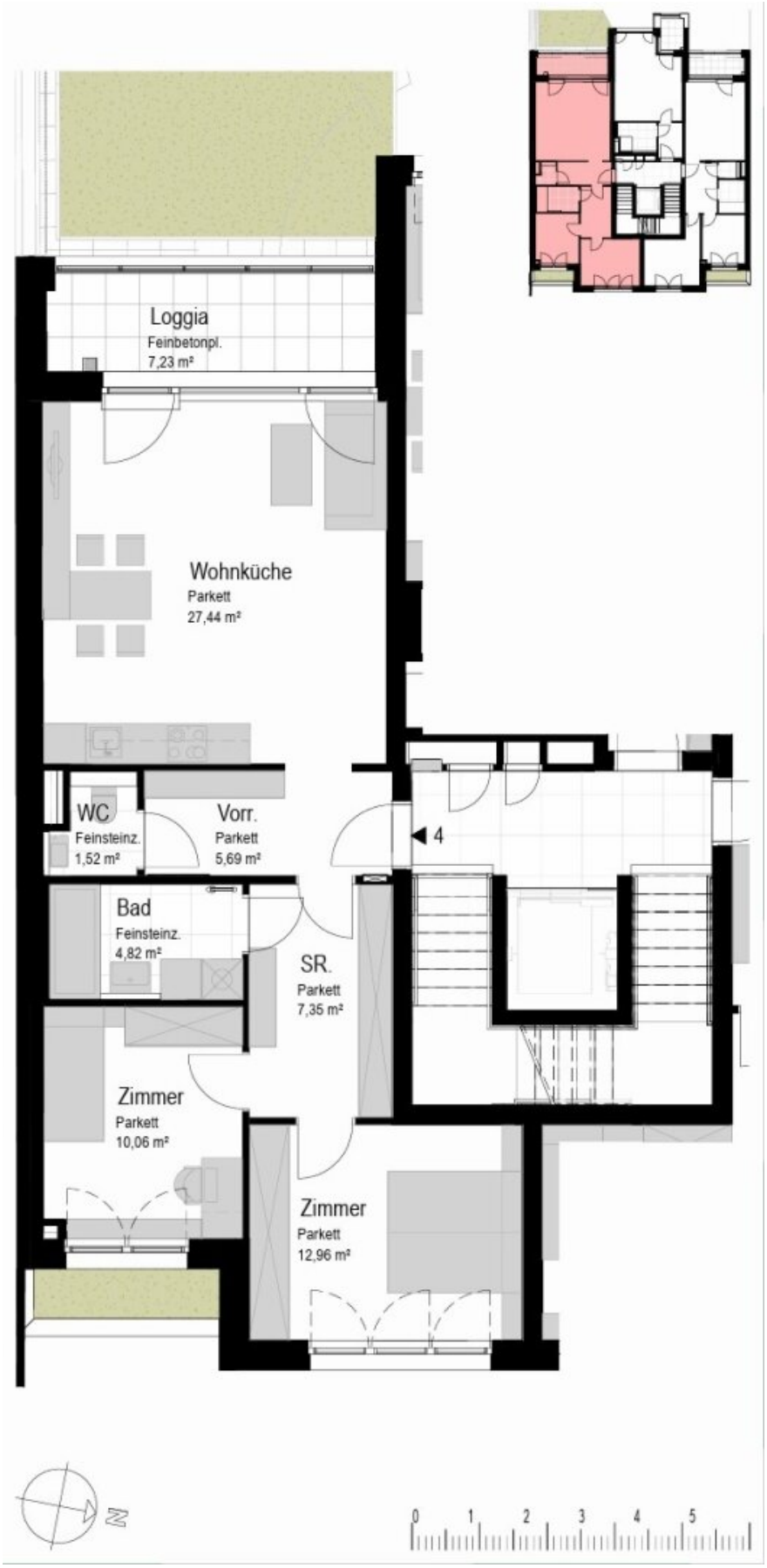











Loggia
Feinbetonpl.
7,23 m²
Wohnküche
Parkett
27,44 m²
WC
Feinsteinz.
1,52 m²
Vorr.
Parkett
5,69 m²
4
Bad
Feinsteinz.
4,82 m²
SR.
Parkett
7,35 m²
Zimmer
Parkett
10,06 m²
Zimmer
Parkett
12,96 m²
N
0 1 2 3 4 5

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine neuwertige, sehr schöne, **bereits fertiggestellte** Wohnung mit ca. 77,07 m2 inkl. 7,23 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 (3,09m2)

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

Der Kaufpreis für Eigennutzer beträgt € 449.000,--

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