

**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 m ²
Nutzfläche:	77,07 m ²
Zimmer:	3
Keller:	3,09 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	395.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.655,78 €

Ihr Ansprechpartner



Fanny Vorstandlechner

ABRA IC GmbH
Höhnegasse 20/3
1180 Wien

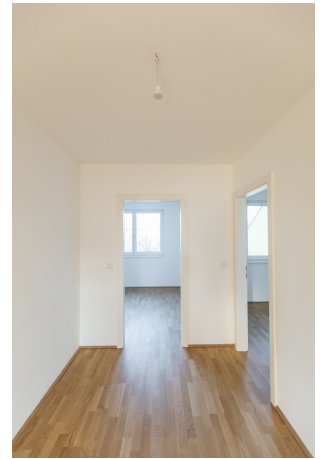
T +43 670 20 11 22 8

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



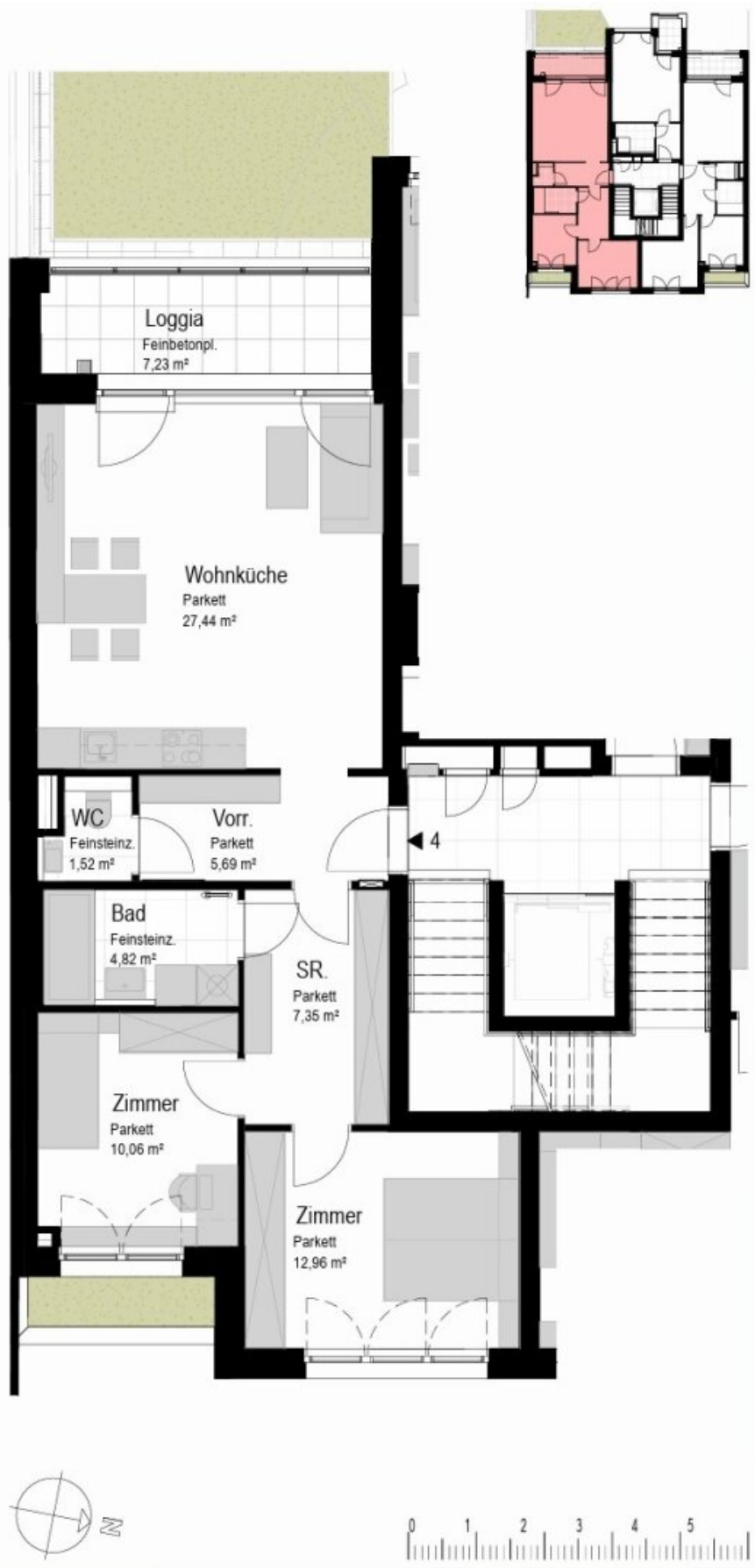












Objektbeschreibung

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 weist 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