Luxus trifft Ruhe I Erstbezug nach Neusanierung I Stilvolle 2-Zimmer Wohnung in bester Lage Neustifts I Provisionsfrei

Badezimmer

Objektnummer: 5630/503

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,10 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 192,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,75
Kaufpreis:	315.000,00 €
Betriebskosten:	90,30 €
USt.:	10,18 €

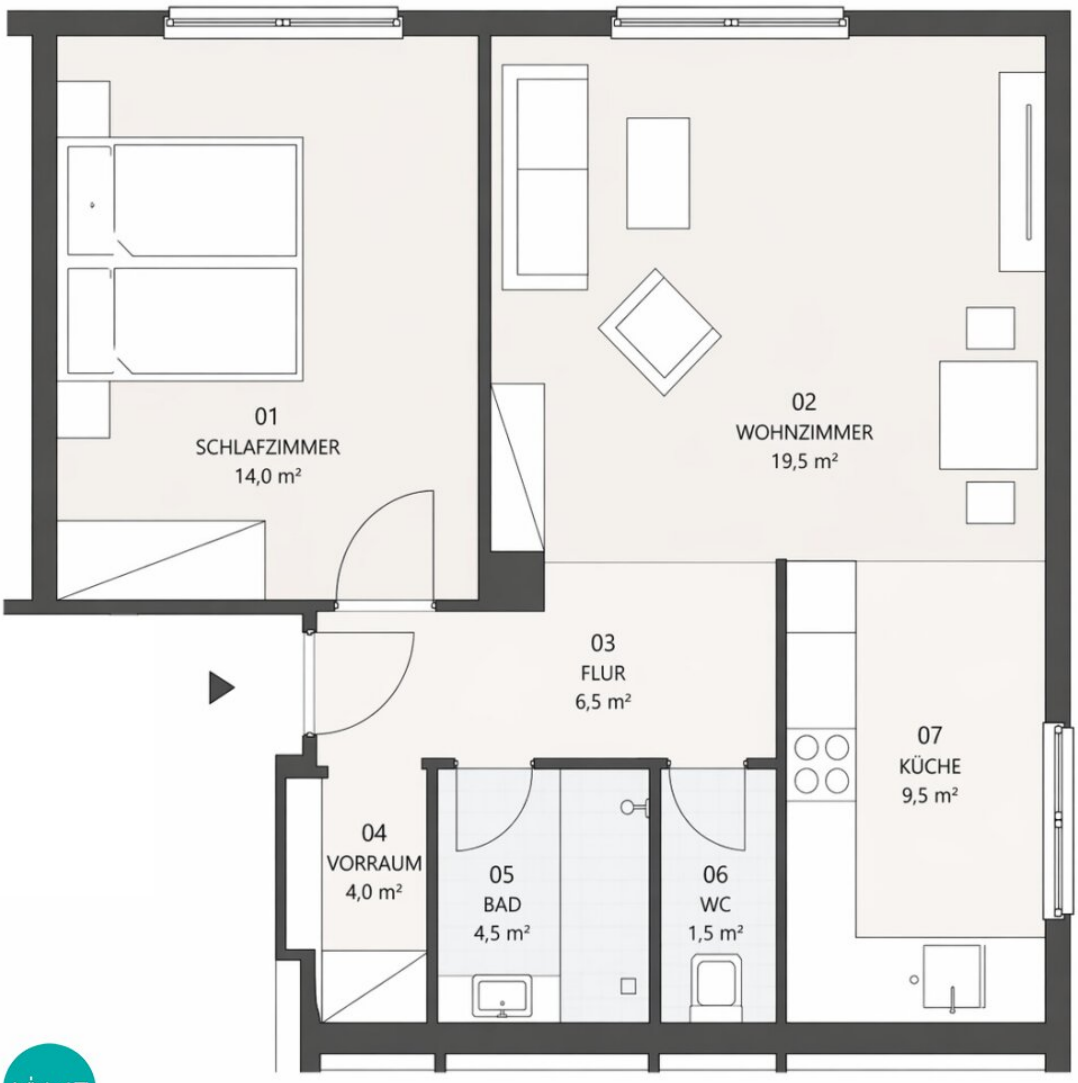
Ihr Ansprechpartner

Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.
Baumgartenstraße 12/16
1140 Wien

T 06769673974
H +43 676 967 39 74

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


01
SCHLAFZIMMER
14,0 m²
02
WOHNZIMMER
19,5 m²
03
FLUR
6,5 m²
04
VORRAUM
4,0 m²
05
BAD
4,5 m²
06
WC
1,5 m²
07
KÜCHE
9,5 m²

N

Objektbeschreibung

CITYNAH. NATURNAH.

URBANE INFRASTRUKTUR ZWISCHEN WIENERWALD UND WEINGÄRTEN.

Einziehen. Aufatmen. Ankommen. In **absoluter Grünruhelage** gelangt diese **komplett sanierte 50 m² Wohnung** mit **2 zentral begehbaren Zimmern** zum unmittelbaren Verkauf. Ob als **Haupt-oder Zweitwohnsitz**, **Anlageobjekt** oder die **erste Zeit zu zweit**: hier vereinen sich **Sorglosigkeit, Qualität und Lage** auf besonders stimmige Weise.

Eine der **begehrtesten Wohngegenden Wiens** trifft auf **modernen Wohnkomfort mit Neubau-Charakter**.

Die Wohnung wurde mit viel Gespür für Materialien und Details umfassend erneuert – **durchdacht bis ins kleinste Detail**.

Vom Vorraum aus sind alle Zimmer zentral begehbar: der helle Wohnbereich mit offener Küche, das Schlafzimmer, das Wellness-Badezimmer mit angrenzender separater Toilette sowie der Abstellraum.

Die Küche ist der **absolute Blickfang** mit ihren weißen Fronten und der tiefdunklen Arbeitsplatte aus Dekton by Consentino - pflegeleicht, kratzfest und außergewöhnlich widerstandsfähig. Ausgestattet ist die Küche mit Siemens Geräten: Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug, Backofen, NoFrost-Kühl-Gefrierkombi sowie ein vollintegrierte Geschirrspüler fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

RAUMAUFTEILUNG

- Schlafzimmer ca. 15,4 m²
- Wohnzimmer ca. 17,9 m²
- Küche ca. 6,4 m²
- Badezimmer ca. 2,7 m²
- WC ca. 1,3 m²

- Flur ca. 5 m²
- Abstellraum 1,3 m²

HIGHLIGHTS + AUSSTATTUNG

- Eichenparkett, breitdielung
- Dekton-Feinsteinzeug by Cosentino,
- 4-fach Verbundverglasung mit innenliegenden Jalousien
- Neue Heizkörper in allen Räumen
- Frische Malerei, neue Innentüren
- Rekord-Fenstergriffe, einheitlich durchgehend
- Neue Strom- und Wasserleitungen
- Abgehängte Decken mit LED-Spotbeleuchtung
- Sicherheitstüre Klasse 4
- Siemens Einbauküche
- **Das Ergebnis ist ein Zuhause mit dem Standard eines Neubaus in einem grünen Umfeld.**

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Ein allgemeiner Abstell-/Fahrradraum steht allen Bewohnern des Hauses zur Verfügung. In Haus 3 gibt es zudem eine allgemeine Waschküche.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bereits beauftragt und wird nachgereicht.

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:

- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Originalpläne MA37
- Energieausweis

- Monatliche Vorschreibung
- Jahresabrechnung 2024
- Jahresvorausschau 2026
- Protokoll der beiden letzten Eigentümerversammlung

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Erstbezug nach Komplettsanierung
- Wohnnutzfläche ca. 50 m²
- 2 Zimmer
- 2. Stock (kein Lift)
- Bad mit Walk-In Dusche
- Separate Toilette
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Ab sofort beziehbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap