

2-Zimmer Neubaueigentumswohnung mit Loggia und Tiefgaragenplatz im Eigentum



Wohnküche

Objektnummer: 1858/10355

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2005
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,57 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,09 m ²
Heizwärmebedarf:	C 50,28 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	123,17 €
USt.:	17,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Vajk

Netmakler
Bergmillergasse 3 / 3
1140 Wien

H +43 676 / 7282020

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

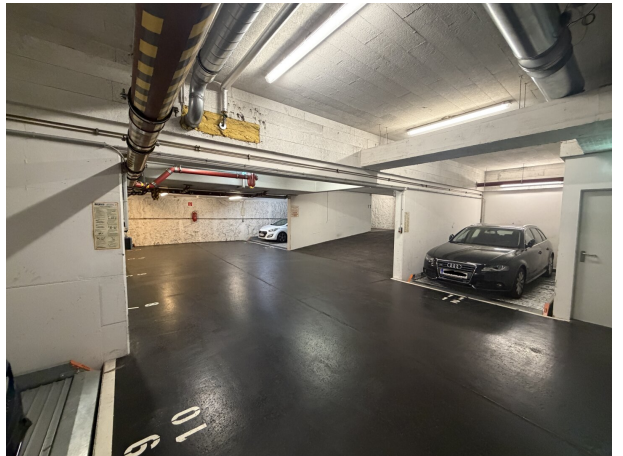
termin zur



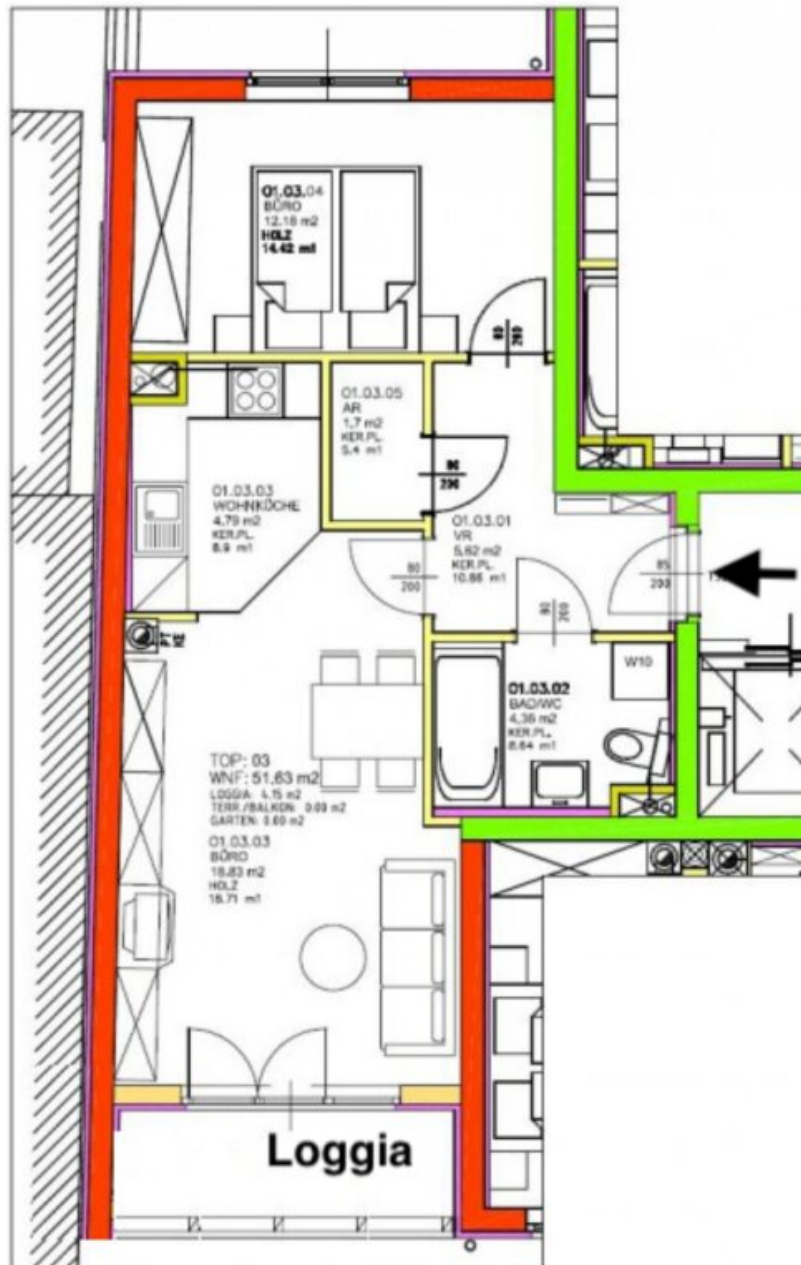












Objektbeschreibung

Neubau-Eigentum mit Loggia & Garage - hell, ruhig, sofort beziehbar

Objektbeschreibung

In der begehrten Wohnlage von Breitensee gelangt diese helle und sehr gepflegte 2-Zimmer-Neubauwohnung (Baujahr 2005) zum Verkauf. Die Liegenschaft befindet sich in der Kendlerstraße, nur wenige Gehminuten von der U3-Station Hütteldorfer Straße, der S-Bahn (S45 Breitensee) sowie mehrerer Straßenbahnlinien entfernt. Durch die hervorragende infrastrukturelle Anbindung und das attraktive, ruhige Wohnumfeld mit städtischem Flair bietet das Objekt sowohl für Anleger als auch für zukünftige Eigennutzer eine ideale Gelegenheit.

Die Wohnung zeichnet sich durch einen klar strukturierten, zentral begehbaren Grundriss aus: Vom Vorzimmer aus sind sämtliche Räume separat zugänglich. Das Herzstück bildet die helle Wohnküche, die sich zur straßenseitigen, westseitig ausgerichteten Loggia öffnet – eine kleine, persönliche Ruheoase für den Alltag.

Ausstattung & Raumaufteilung

- * zentrales Vorzimmer
- * helle Wohnküche (Küche ist im Kaufpreis inkludiert!) mit
- * direkt begehbbarer Loggia
- * hofseitig und ruhig gelegenes Schlafzimmer
- * Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluß
- * Abstellraum
- * zugehöriges Kellerabteil
- * Lift im Haus vorhanden
- * neuwertiger, sehr gepflegter Gesamtzustand

Kaufpreis & Konditionen

- * **Kaufpreis (Wohnung inkl. Garagenplatz): EUR 275.000,–**

* **Verfügbarkeit Wohnung:** Ab sofort beziehbar

* **Info zum Garagenplatz:** Der Stellplatz ist aktuell vermietet, kann aber bei Eigennutzung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 2 Monaten jederzeit gekündigt werden (oder der Mietvertrag wird einfach übernommen und bringt monatliche Einnahmen).

Monatliche Kosten

Wohnung:

* Betriebskosten inklusive Rücklage: EUR 205,14 (inkl. USt.)

* Heizung, Warmwasser: ca. EUR 50,00 (inkl. USt.)

* Stromkosten: ca. EUR 32,40 (inkl. USt.)

Stellplatz:

* Betriebskosten inklusive Rücklage: EUR 49,43 (inkl. USt.)

Lage & Infrastruktur

Die Lage in Breitensee verbindet urbanen Komfort und perfekte Anbindung mit hoher Lebensqualität:

* Top Öffi-Anbindung:

- U3 Hütteldorfer Straße: ca. 5 Minuten zu Fuß (direkt ins Wiener Stadtzentrum)

- S-Bahn S45 Breitensee: in unmittelbarer Nähe

- Straßenbahnlinien 10 & 49: fußläufig erreichbar

* Hervorragende Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und vielfältige Gastronomie direkt vor der Haustür. Der beliebte Meiselmarkt ist nur 2 Straßenbahnstationen entfernt.

* Erholung & Freizeit: Schöne Parkanlagen und Grünbereiche befinden sich in Gehweite.

* Beste Infrastruktur: Ausgezeichnete Versorgung durch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen (z.B. Josefinum) in der direkten Umgebung.

Die ausgezeichnete Infrastruktur und die schnelle Anbindung machen die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für die Vermietung an Anleger äußerst attraktiv.

Für Fragen, oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freue ich mich auf Ihre Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap