# Neubau-Erstbezug | 1-Zimmer-Wohnung mit Loggia | 30,93 m²

Badezimmer

**Objektnummer: 2434/2356**

**Eine Immobilie von REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1230 Wien |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 30,93 m² |
| **Nutzfläche:** | 32,48 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 32,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,63 |
| **Kaufpreis:** | 171.560,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 5.282,02 € |
| **Betriebskosten:** | 80,60 € |
| **Sonstige Kosten:** | 15,50 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Daniel KIS**

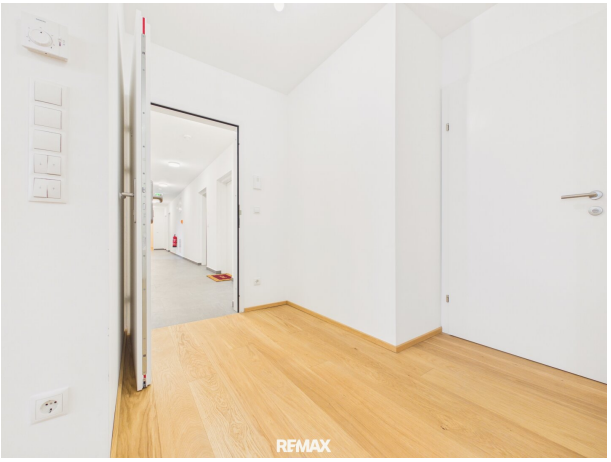
REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

REMAX

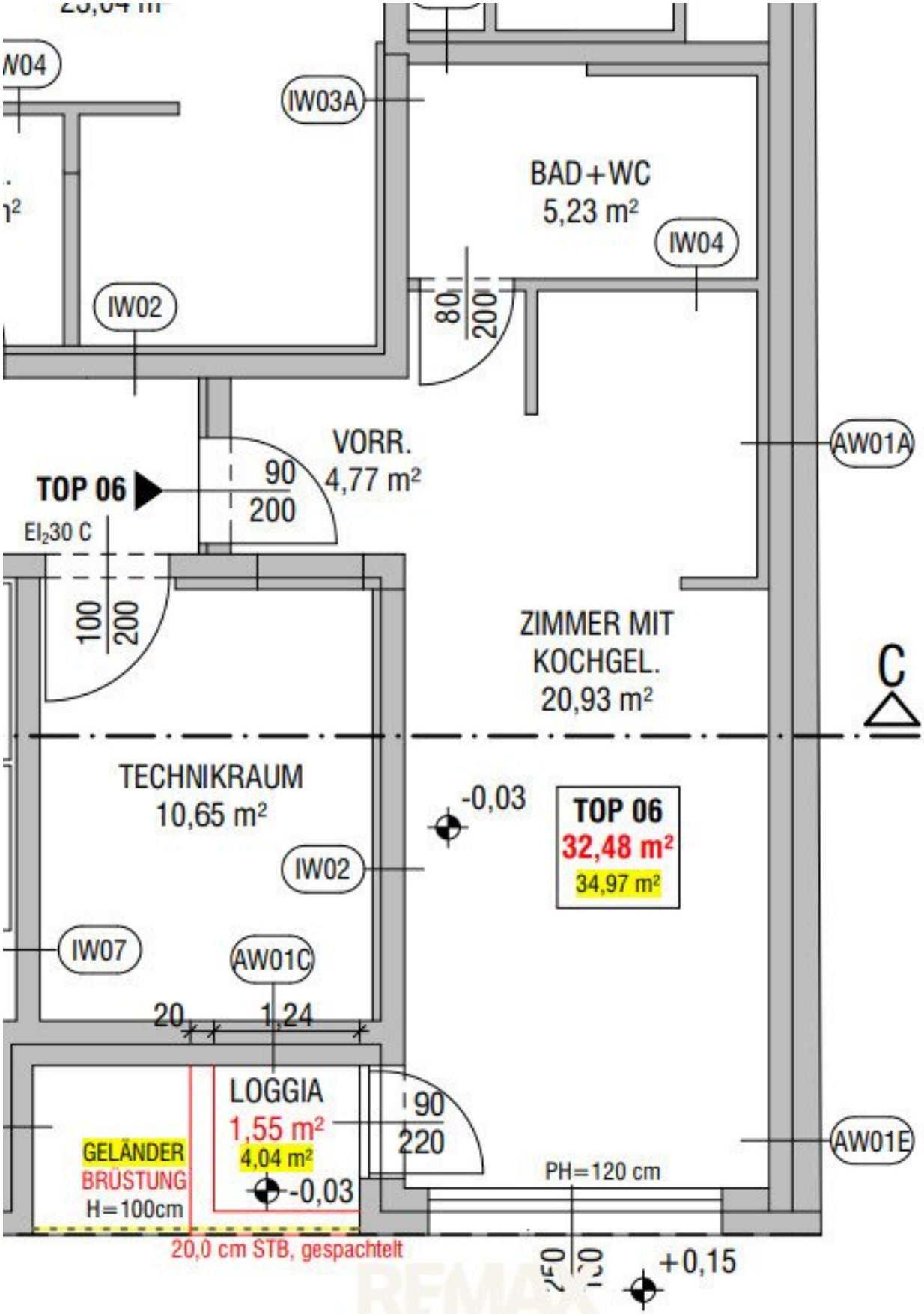

REMAX

REMAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


IW04
IW03A
BAD+WC
5,23 m²
IW04
IW02
80
200
VORR.
4,77 m²
AW01A
TOP 06
90
200
EI₂30 C
100
200
ZIMMER MIT
KOCHGEL.
20,93 m²
C
TECHNIKRAUM
10,65 m²
-0,03
TOP 06
32,48 m²
34,97 m²
IW02
IW07
AW01C
20
1,24
LOGGIA
1,55 m²
4,04 m²
90
220
AW01E
GELÄNDER
BRÜSTUNG
H=100cm
-0,03
PH=120 cm
20,0 cm STB, gespachtelt
+0,15

# Objektbeschreibung

**Top 6 – 1-Zimmer-Neubauwohnung im Erstbezug**

Diese kompakte 1-Zimmer-Wohnung bietet ca. 30,93 m² Wohnfläche plus Loggia (ca. 1,55 m²). Ideal für Eigennutzer als Starterwohnung oder als Anlage.

**Highlights**

• Fußbodenheizung mit integrierter Kühlfunktion

• Luft-Wärmepumpe mit unterstützender Photovoltaikanlage

• Lift

• Glasfaseranschluss

• Waschmaschinenanschluss in der Wohnung

**Preise Top 6**

• Anlegerpreis: € 171.560,- netto zzgl. 20 % USt (bei Vorsteuerabzug)

• Eigennutzerpreis: € 187.000,- brutto

**Lage / Infrastruktur**

• Bus 62A: ca. 67 m, 1 Min. zu Fuß

• Bus 60A: ca. 230 m

• Bahnhof Liesing: ca. 4 Min. mit dem Bus

• Bahnhof Atzgersdorf: ca. 2 Min. mit dem Bus

• Wien Meidling: ca. 16 Min. öffentlich

• Wien Hauptbahnhof: ca. 21 Min. öffentlich

**Nahversorgung**

• Müller: ca. 120 m, 1 Min. zu Fuß

• Lidl: ca. 130 m, 1 Min. zu Fuß

• Konditorei: ca. 140 m, 2 Min. zu Fuß

• Fitnessstudio: ca. 140 m, 2 Min. zu Fuß

**Freizeit / Wohnqualität**

• Liesing-Flussweg: ca. 3 Min.

• wunderschöne Spazier- und Laufmöglichkeit

• Erholung im Grünen direkt in der Nähe

**Gut für Anleger & Eigennutzer**

• sehr gute Öffi-Anbindung

• starke Nahversorgung

• gute Alltagstauglichkeit

• hohe Wohn- und Lebensqualität

• attraktive Vermietbarkeit

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://remax-vital.service.immo/registrieren/de

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Maklerstelle frei: office@remax-vital.at

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap