NEUBAU ERSTBEZUG! 2-Zimmer-Apartment mit Balkon im 4. OG! Top 2/37

Objektnummer: 4976/1386

Eine Immobilie von TMU-Realitäten

Zahlen, Daten, Fakten

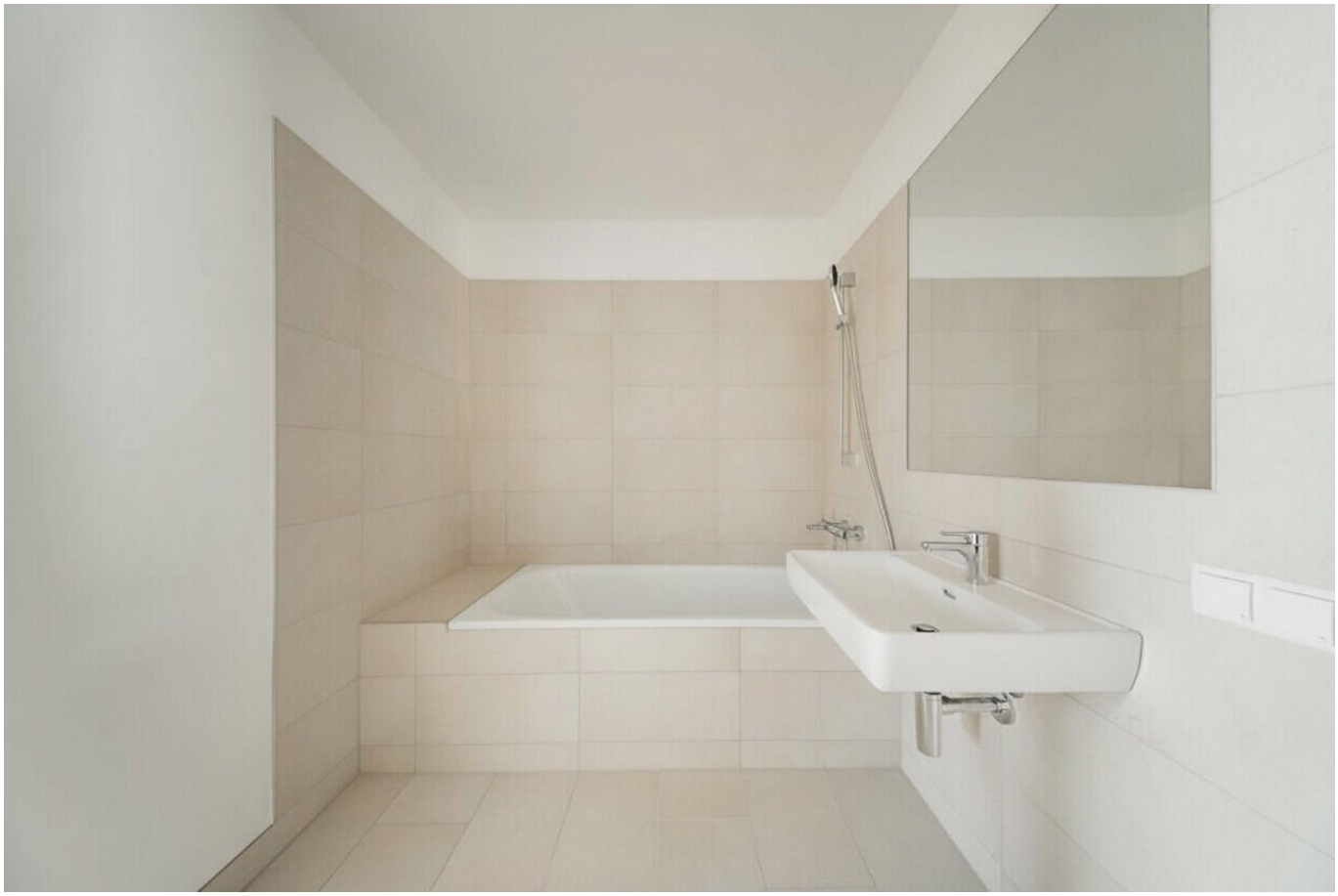
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,53 m²
Nutzfläche:	44,74 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,33 m²
Heizwärmebedarf:	A 22,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	328.700,00 €
Kaufpreis / m²:	7.346,89 €
Betriebskosten:	100,11 €
USt.:	10,01 €

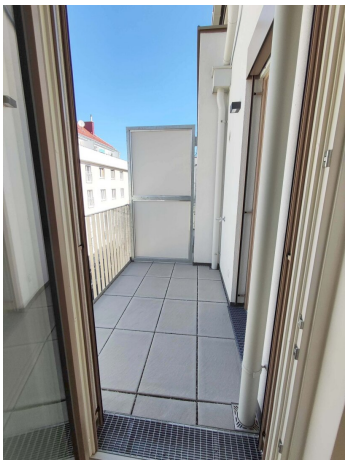
Provisionsangabe:

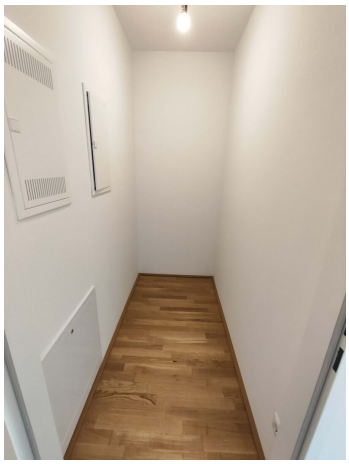
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

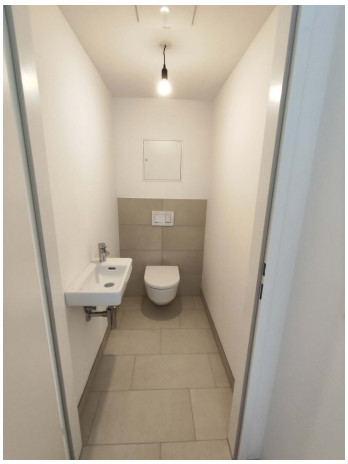
Ihr Ansprechpartner

Thomas Musser





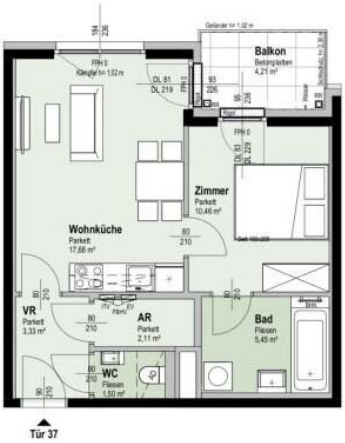


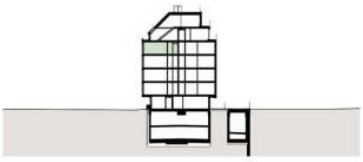


SCHLOSSHOFER STR. 22
Löschwassereinspeisung
my
RENZ
box

EG

Jugendspielraum





TOP 37 — Stiege 2

4. OBERGESCHOSS — 2 ZIMMER

Wohnnutzfläche	ca.	40,53 m²
Balkon	ca.	4,21 m²
Einlagerung	ca.	1,33 m²
Raumhöhe	ca.	2,52 m
Raumhöhe bei AD	ca.	2,10 m

(wenn nicht anders angegeben)

SWAP

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke	FPH	Fertigparapethöhe (±3cm Türschwelle)
AR	Abstellraum		
BHK	Badezimmerheizkörper	RR	Regenfallrohr
DL	Durchgangslichte	RH	Raumhöhe
EV	Elektroverteiler	SR	Schrankraum
FBHV	Fussbodenheizungsverteiler	VR	Vorraum
LV	Leerverrohrung für autom.Türoffner	TA	Taster für autom.Türoffner

0 1 2 3 4 5m

M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4

0236-VP-2.37 | 15.05.2023

N

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1210 Wien – einer kompakten Balkonwohnung, die Ihnen das Beste aus urbanem Wohnen und naturnaher Lebensqualität bietet. Diese lichtdurchflutete Wohnung im 4. Liftstock überzeugt nicht nur durch ihren modernen Erstbezug, sondern auch durch einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung.

Mit einer Fläche von ca. 41 m² verteilt auf 2 Zimmer plus Nebenräume, bietet Ihnen diese Wohnung ausreichend Platz, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Die offene Gestaltung und die großen Fenster sorgen für eine angenehme Atmosphäre.

Die Ausstattung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Fliesen und Parkett sorgen für ein angenehmes Raumklima, während die zentrale Heizungsanlage (Fußbodenheizung mittels Fernwärme) für eine wohlige Wärme in den kälteren Monaten sorgt. Das moderne Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet.

Wohnungsbeschreibung Stiege 2 - TOP 37 mit ca. 40,53 m² Wohnfläche plus Balkon befindet sich im 4. Liftstock:

Räumlichkeiten: Vorraum (ca. 3 m²), AR (ca. 2 m²), extra WC mit Waschbecken (ca. 1,5 m²), Wohnküche (ca. 18 m²) mit direktem Zugang zum Balkon und zum Schlafzimmer, Schlafzimmer (ca. 10,5 m²) mit Zugang zum Badezimmer und zum Balkon, Badezimmer (ca. 5,5 m²) mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss, Balkon (ca. 4 m²) mit West-Ausrichtung

AUSSTATTUNG:

- Eichenparkettböden
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Markensanitärprodukte
- Paketboxenanlage kombiniert mit Brieffachanlage
- Digitales Schwarzes Brett

- Digitale Gegensprechanlage via App
- Smarte Hausverwaltung
- bodentiefe Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- elektrische Raffstores für die äußere Beschattung
- Balkon mit Sichtschutz, Steckdose, Außenbeleuchtung und Wasseranschluss

Diese Wohnung eignet sich auch ideal für Anleger - Anlegerpreis auf Anfrage!

Ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann optional erworben werden.

Die Lage dieser Immobilie ist hervorragend. Mit einer erstklassigen Verkehrsanbindung – Bus, U-Bahn, Straßenbahn und sogar ein Bahnhof in der Nähe – sind Sie bestens vernetzt. Der Autobahnanschluss ist ebenfalls schnell erreichbar, was Ihnen die Mobilität bietet, die Sie für einen stressfreien Alltag brauchen.

Die Umgebung lässt ebenfalls keine Wünsche offen. Ob Arzt, Apotheke oder Klinik – alles ist in unmittelbarer Nähe. Für Familien sind Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität in Reichweite, während sich Supermärkte, Bäckereien und ein großes Einkaufszentrum für den täglichen Bedarf ebenfalls in der Nachbarschaft befinden.

Genießen Sie das pulsierende Leben der Stadt, während Sie gleichzeitig in einem ruhigen und modernen Zuhause wohnen. Diese Terrassenwohnung in 1210 Wien ist nicht nur eine attraktive Investition, sondern auch eine Einladung zu einem neuen Lebensstil.

Im Haus stehen derzeit noch 39 2 - 4 Zimmer Erstbezug-Wohneinheiten von ca. 40 - 130 m2 mit Balkonen und Terrassen vom EG bis zum DG zur Verfügung! www.tmu-real.at

---

Mit der Wohnungseigentumsbegründung, Kaufvertragserrichtung, treuhändigen Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung ist die Rechtsanwaltskanzlei Tiefenthaler Gnesda beauftragt. Die Kosten hierfür belaufen sich auf 1,5% des Kaufpreises zzgl. Umsatzsteuer. Hinzu kommen die Beglaubigungskosten für die Unterschriften.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBL. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Für weitere Informationen bzw. Ihren Besichtigungstermin steht Ihnen unser Herr Musser unter 0699/11105690 oder per Mail unter office@tmu-real.at gerne zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap