Modernes Wohnen mit Stil – 2 Zimmer, Balkon und gehobene Ausstattung.



Wohnküche mit Essbereich

Objektnummer: 2464/196

Eine Immobilie von NOVARIA Real ESTATE GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,00 m²
Balkone:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,64 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	270.000,00 €
Betriebskosten:	105,12 €
USt.:	10,51 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BA Erich Schuller

NOVARIA Real Estate GmbH & Co. KG
Neubaugasse 68 / Stiege 1 / Tür 6
1070 Wien

H +43 664 515 58 37









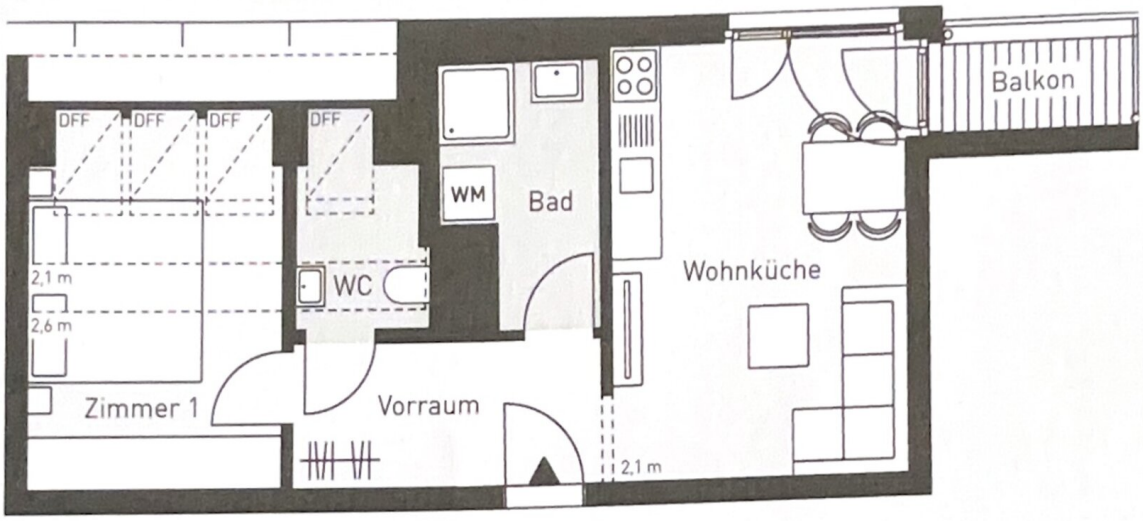






NOVARIA

REAL ESTATE


DFF
DFF
DFF
DFF
WM
Bad
Balkon
2,1 m
2,6 m
WC
Wohnküche
Zimmer 1
Vorraum
2,1 m

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen mit Stil – 2 Zimmer, Balkon und gehobene Ausstattung.

Modern, hochwertig ausgestattet und sofort bezugsfertig!

Diese äußerst gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines 2022 errichteten Wohnhauses und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, zeitgemäße Architektur und eine geschmackvolle Ausstattung.

Der Wohnbereich verfügt über eine hochwertige Einbauküche mit Markengeräten. Im Schlafzimmer befinden sich maßgefertigte Tischlereinbauschränke.

Edle Echtholzparkettböden in den Wohnräumen, Fußbodenheizung und Klimaanlage sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Das großzügige Badezimmer ist modern verfliest und mit einer Dusche ausgestattet. Das WC ist separat.

Ein eigener Balkon sowie ein Kellerabteil ergänzen das Angebot. Ein Stellplatz kann bei Bedarf angemietet werden.

Ideal als erste eigene Wohnung, für Singles, Paare oder Studenten sowie als Anlagewohnung zur Vermietung.

Ausstattung im Überblick

- Baujahr 2022 – moderner, neuwertiger Wohnstandard
- 3. Liftstock
- 2 Zimmer mit durchdachter Raumaufteilung
- Hochwertige Einbauküche inklusive Markengeräten
- Maßgefertigte Tischlereinbauschränke im Schlafzimmer
- Edle Echtholzparkettböden
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage

- Velux-Fenster in sämtlichen Räumen, auch im WC
- Großzügiges Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Eigener Balkon
- Kellerabteil
- Stellplatz optional anmietbar

Lage:

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für eine ausgezeichnete Infrastruktur. Das nahegelegene Erholungsgebiet Kellerberg bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Auch das Westfield Shopping Center Süd (SCS) ist in wenigen Minuten erreichbar und ergänzt das umfangreiche Einkaufs- und Freizeitangebot.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Badner Bahn: Station Vösendorf-Siebenhirten, ca. 150 m
- U-Bahn U6: Station Siebenhirten, ca. 900 m
- Busverbindungen: 61A und 61B

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap