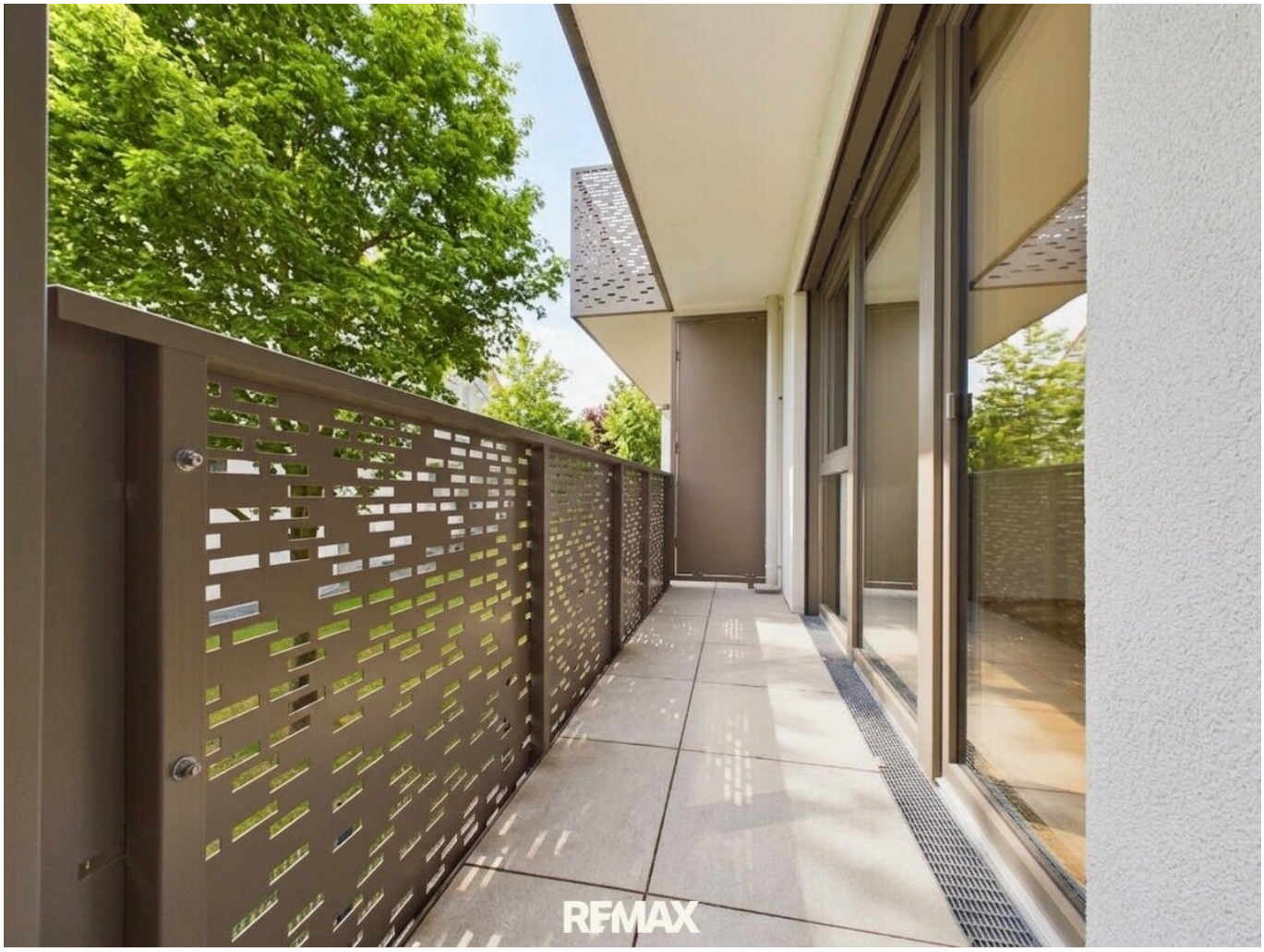
Neubau-Erstbezug | 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia | 49,58 m²



Loggia

Objektnummer: 2434/2527

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:	49,58 m²
Nutzfläche:	54,07 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	282.569,00 €
Kaufpreis / m²:	5.225,98 €
Betriebskosten:	128,90 €
Sonstige Kosten:	24,79 €
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

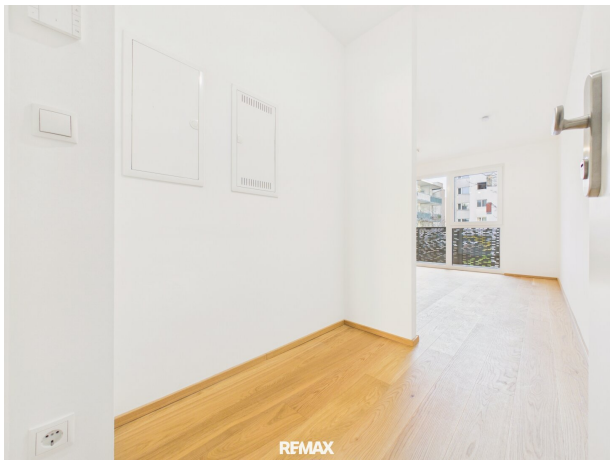

RE/MAX



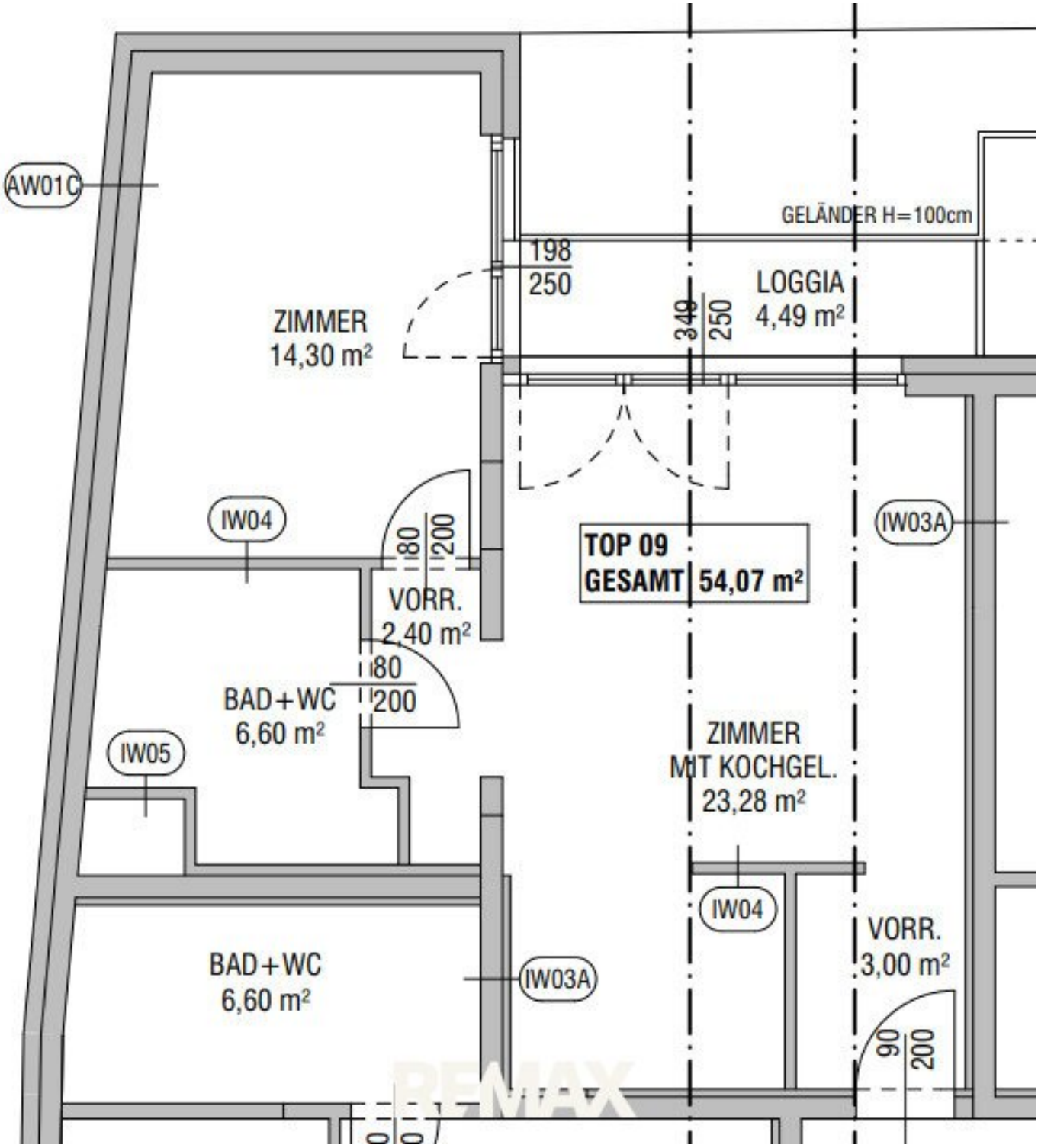





RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


AW01C
GELÄNDER H=100cm
198
250
ZIMMER
14,30 m²
LOGGIA
4,49 m²
349
250
IW04
80
200
IW03A
TOP 09
GESAMT 54,07 m²
VORR.
2,40 m²
80
200
BAD+WC
6,60 m²
IW05
ZIMMER
MIT KOCHGEL.
23,28 m²
IW04
VORR.
3,00 m²
BAD+WC
6,60 m²
IW03A
90
200
REMAX

Objektbeschreibung

Top 9 – 2-Zimmer-Neubauwohnung im Erstbezug

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung bietet ca. 49,58 m² Wohnfläche plus Loggia (ca. 4,49 m²) und befindet sich im 1. Obergeschoss.

Highlights

• Fußbodenheizung mit integrierter Kühlfunktion

• Luft-Wärmepumpe mit unterstützender Photovoltaikanlage

• Lift

• Glasfaseranschluss

• Waschmaschinenanschluss in der Wohnung

Top 9 – geschätzte monatliche Kosten:

- **Betriebskosten:** ca. 93 €
- **Heizung und Warmwasser:** ca. 51 €
- **Rücklage für zukünftige Reparaturen am Haus:** ca. 21 €

Gesamt: ca. 165 € pro Monat

Die genauen Beträge ergeben sich aus der Vorschreibung der Hausverwaltung.

Preise Top 9

• Anlegerpreis: € 282.569,- netto zzgl. 20 % USt (bei Vorsteuerabzug)

• Eigennutzerpreis: € 308.000,- 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