

**HEUREKA! DER REAL GEWORDENE TRAUM!**



**Objektnummer: 953**

**Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung               |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1130 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>          | 2020                  |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 80,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Garten:</b>           | 133,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 630.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Michael Moser**

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 28  
1130 Wien

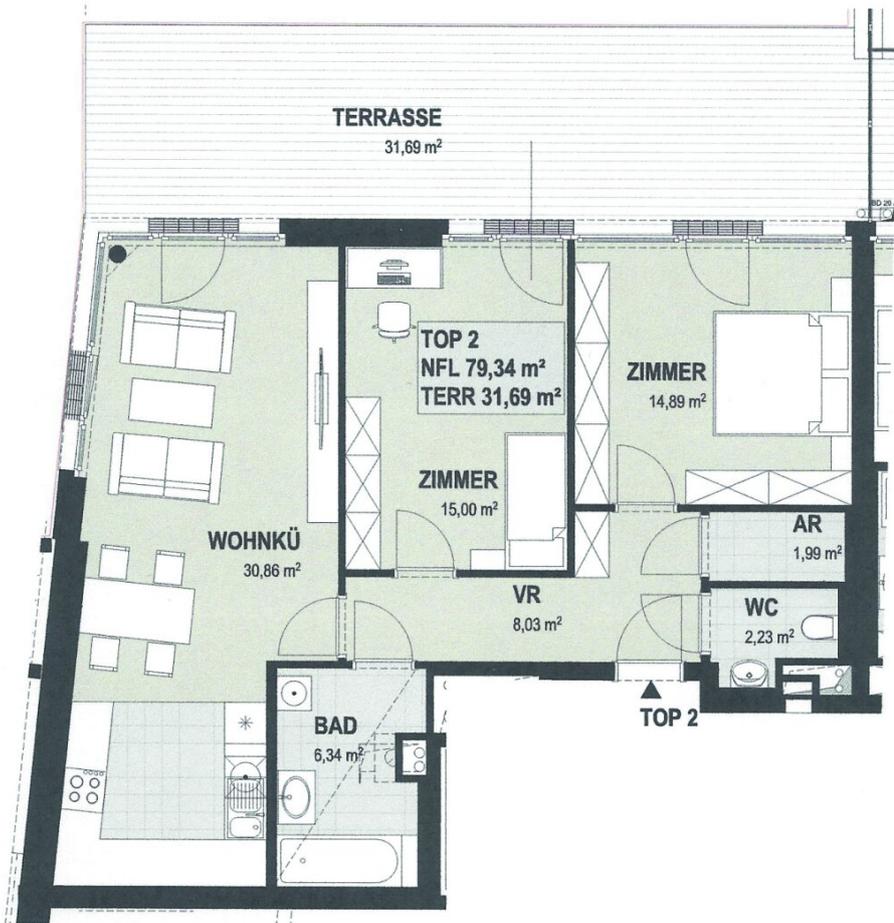
T +43 1 877 2222  
H +43 699 1515 2424  
F +43 1 877 2222 20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

ACHTUNG: Gerne stellt Ihnen unser Unternehmen professionelle Kontakte für interessante Finanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung!

Die Garten / Terrassenwohnung befindet sich in einer Anlage mit 12 Wohneinheiten. Das gesamte Objekt ist in Niedrigenergiebauweise errichtet und hat eine Tiefgarage, Kellerabteile, Fahrrad - und Kinderwagenraum, eine rollstuhlgeeigneten Aufzug und Haustechnikraum.

Die ideal angelegte Wohnung im EG hat eine großzügige Wohnesküche mit ca. 31 m<sup>2</sup> und 2 weitere, getrennt begehbare Zimmer mit Blick über die Terrasse in den Garten und weiter Richtung Wiens Zentrum. Alle Räume sind vom zentralen Vorraum begehbar.

Sämtliche Nebenräume und Bad (WC getrennt) ergänzen den guten Schnitt des Objektes.

Durch die Kombination von Terrasse und Gartenfläche können Sie die umgebende Natur in Ruhe und in vollen Zügen genießen. Natur pur mit grandiosem Blick

Alle Räume sind entweder mit Dielenparkett bzw. Fliesen ausgestattet. Hochwertige Dämmung bzw. Isolierung unterstützt die Niedrigenergiebauweise. Durch eine zentrale Gas - Brennwertanlage sind die Heizkosten grundsätzlich gering, aber durch die Kombination mit einer thermischen Solaranlage ist die Wohnung bzw. die gesamte Anlage energietechnisch sehr zeitgemäß entwickelt worden.

In der hochwertig ausgeführten Anlage befinden Sie noch weitere Wohnungen verschiedener Preiskategorien und Größen. Bitte kontaktieren Sie uns für detaillierte Informationen diesbezüglich.

### **RECHTLICHER HINWEIS:**

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.

### **INFOS & BESICHTIGUNGEN:**

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Michael Moser unter [+43 699](tel:+43699)

[15152424](tel:15152424) oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

### **INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:**

1. Dieses Objekt wird von einem konzessionierten **Immobilienmaklerunternehmen** vermarktet. Im Falle der Anmietung oder des Ankaufs fällt eine **Vermittlungsprovision** an.
2. Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (**Doppelmakler**).
3. Wir weisen auf **wirtschaftliches Naheverhältnis** zwischen unserem Unternehmen und der Vermieterseite hin.

### **POST SCRIPTUM:**

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien!

Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und Ihr Makler hinsichtlich seiner fachlichen Kompetenz die Nr.1 sein muss, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch unsere Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <2.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap