

## **Erstbezug! Moderne 2-Zimmer Wohnung mit Loggia**



**Objektnummer: 3101**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,05 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 24,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	310.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	134,04 €
<b>USt.:</b>	13,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aleksandar Mihajlovic**

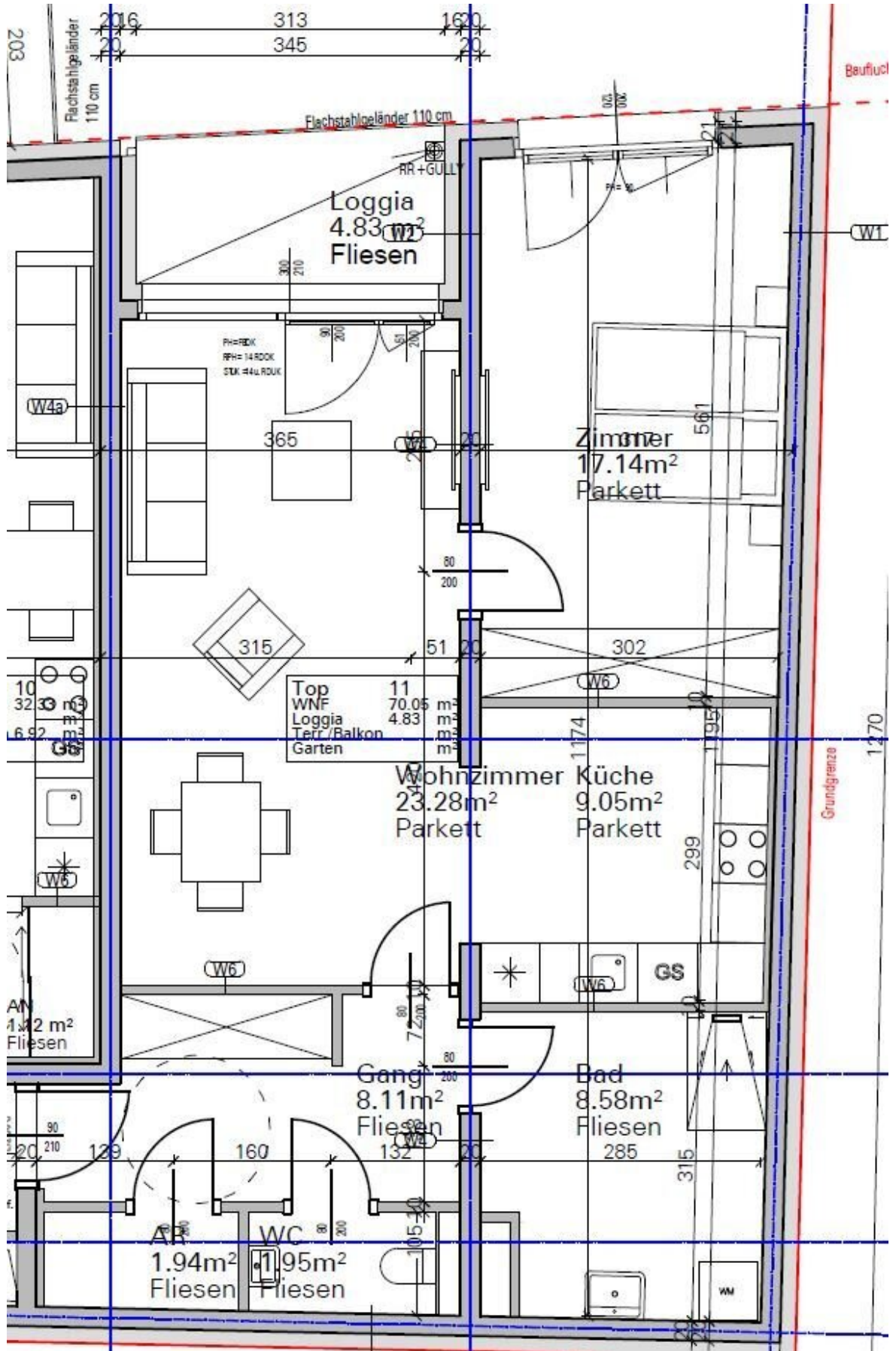
IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien











Top	11	
WNF	70.05	m <sup>2</sup>
Loggia	4.83	m <sup>2</sup>
Terr./Balkon		m <sup>2</sup>
Garten		m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine moderne 2-Zimmer Wohnung mit Loggia im 11. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung mit einer Fläche von ca. 75 m<sup>2</sup> liegt im 1. Obergeschoss eines 2022 fertiggestellten Neubaus. Über einen Personenaufzug ist die Immobilie problemlos erreichbar. Beim Betreten der Wohnung stehen Sie in einem geräumigen Vorraum, welcher genug Platz für jegliche Garderobe bietet. Aus dem Vorzimmer erreichen Sie direkt das von Fenstertüren lichtdurchflutete Wohnzimmer. Hier haben Sie ausreichend Platz für gemütliche Sitzgelegenheiten, einen Esstisch sowie weitere Möbel. Über den ca. 23 m<sup>2</sup> großen Wohnraum ist die Loggia begehbar, welche mit ca. 5 m<sup>2</sup> zum Entspannen an der frischen Luft einlädt. Rechts beim Betreten des Wohnzimmers, befindet sich die durch einen Durchgang getrennte Küche, was den Raum größer und offen wirken lässt. An der Küche vorbei gelangen Sie direkt in das helle ca. 17 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer. Der Raum bietet ausreichend Platz für ein Bett, einen Schrank und ebenso einen Arbeitsbereich.

Das mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss ausgestattete Badezimmer, ein separates WC sowie den Abstellraum erreichen Sie aus dem Vorraum.

Die Haupträume der Wohnung sind mit hochwertigem Fischgrätparkett ausgekleidet, welcher eine wohlfühlende Wohnatmosphäre schafft. In den Nassräumen sind moderne Fliesen verlegt. Das Haus verfügt über eine Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage sowie elektrisch bedienbare Außenrollos. Der Wohnung ist ein Kellerabteil mit ca. 2 m<sup>2</sup> zugeordnet. Es besteht außerdem die Möglichkeit einen KFZ-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage für € 26.000,00 zu erwerben.

Die Lage der Immobilie kann als Gut bewertet werden. Innerhalb von 6 Gehminuten erreichen Sie die nahegelegene S-Bahn-Station Kaiserebersdorf, über welche Sie mit der S7 in nur ca. 10 Minuten im Stadtzentrum sind. Zudem sind Sie mittels der Straßenbahnlinien 11 und 71 sowie der Buslinien 71A und 71B an den öffentlichen Verkehr angebunden. In direkter Umgebung befinden sich mehrere Geschäfte für den täglichen Bedarf.



Für nähere Informationen zur Infrastruktur fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser interessanten Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap