

**Traumhafter Ausblick | Moderne 3 Zimmer Wohnung mit  
18 m<sup>2</sup> Balkon | Wohlfühlen in einer Wohnung mit toller  
Ausstattung | Neue Donau Nähe**



**Objektnummer: 6864/106**

**Eine Immobilie von Pagoni Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,61 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	341.088,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	92,32 €
<b>USt.:</b>	9,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

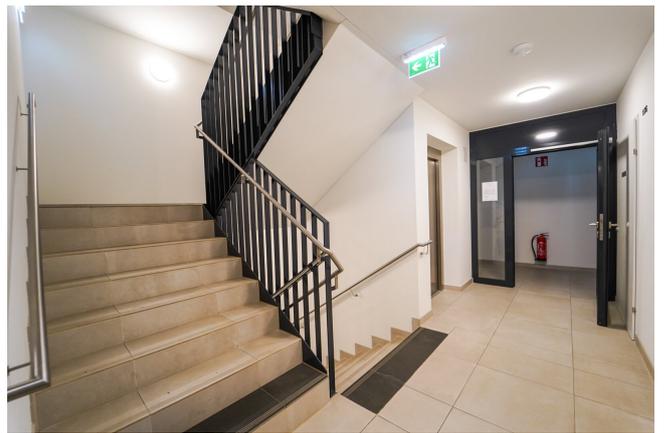


**Ivan Paunovic**

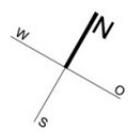
Pagoni GmbH  
Kohlmarkt 8 -10  
1010 Wien











## Objektbeschreibung

### **Moderne Wohnung im 1. Obergeschoss mit Balkon und Weitblick zum Leopoldsberg. Die Neue Donau in Gelnähe.**

Zum Verkauf gelangt eine moderne 3 Zimmer Wohnung mit großem Balkon und Weitblick bis zum Leopoldsberg. Das Wohnhaus befindet sich in unmittelbarer Umgebung zur Neuen Donau. Die Wohnung wirkt hell und gemütlich. Durch die großen Fensterflächen und die verwendeten Materialien kommt bereits beim betreten der Wohnung ein Gefühl von Bequemlichkeit auf. Ein Kellerabteil ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

Bei der Ausstattung wurde auf hochwertige Materialien Wertgelegt, die sehr elegant wirken und bis ins Detail durchdacht sind. Diese bieten den zukünftigen Bewohnern ein Gefühl von höchstem Wohnkomfort.

### **Besichtigungen**

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich, senden Sie uns eine Anfrage oder nehmen sie telefonisch mit uns Kontakt auf.

### **Eckdaten**

Größe: 57,70 m<sup>2</sup>

Außenfläche: Balkon - 18,36 m<sup>2</sup>

Stockwerk: 1. OG - Lift vorhanden

Gebäude: Neubau 2021

Heizung: Fußbodenheizung - Zentralheizung

Bezugsfertig: ab sofort

### **Highlights**

+ Neue Donau Nähe

+ günstige Betriebskosten

+ 18,36 m<sup>2</sup> Balkon mit Fernblick

+ hochwertiger Echtholzparkettboden

- + große moderne Fliesen
- + Dachterrasse für die Bewohner des Hauses
- + Fußbodenheizung
- + Einbauküche mit allen Geräten
- + Außenrolläden an den Fenster

### **Verkehrsanbindung**

Buslinien: 34A, 36A

U6 Station in 15 Minuten mit dem Bus erreichbar Schnellbahn S1/S2/S2 in 18 Minuten  
öffentlich Anbindung Autobahn in 6 Minuten mit dem Auto

### **Infrastruktur und Umgebung**

in ca. 7 Gehminuten erreichen Sie einen Billa Plus-Supermarkt, die Apotheke und den praktischen Arzt

in ca. 10 Gehminuten befinden sich auch ein Spar, LIDL und Billa Supermarkt

in ca. 7-9 Autominuten erreichen Sie die Shopping-City Nord sowie viele weitere Geschäfte wie Möbelix, Obi und den Mediamarkt

### **Raumaufteilung**

Vorraum

Wohnküche

Schlafzimmer 1

Schlafzimmer 2

Bad

WC

Balkon

**Kaufpreis:** EUR 341.088,-

**Provision:** Provisionsfrei für den Käufer

**Kaufnebenkosten:**

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

1,5% zzgl. 20% USt. Kaufvertragserrichtungskosten und Treuhändische Abwicklung zzgl. Barauslagen

**Kontaktieren Sie mich bezüglich einer Besichtigung unter [+43 660 570 7723](tel:+436605707723) oder [info@pagoni.at](mailto:info@pagoni.at)**

**\*\*\*ENGLISH\*\*\***

**Modern apartment on the 1st floor with balcony and far view to the Leopoldsberg. The New Danube within walking distance.**

For sale is a modern 3 room apartment with large balcony and panoramic view to the Leopoldsberg. The apartment building is located in the immediate vicinity of the New Danube. The apartment appears bright and cozy. Due to the large window areas and the materials used, a feeling of comfort arises as soon as you enter the apartment. A cellar compartment is also assigned to the apartment.

The furnishings are made of high quality materials, which are very elegant and well thought out in every detail. These offer the future residents a feeling of the highest living comfort.

### **Viewings**

Viewings are possible by appointment, send us an inquiry or contact us by phone.

### **Key data**

Size: 57,70 m<sup>2</sup>

Outdoor area: balcony - 18,36 m<sup>2</sup>

Floor: 1st floor - elevator available

Building: new construction 2021

Heating: floor heating - central heating

Ready for occupancy: immediately

### **Highlights**

- + New Danube proximity
- + favorable operating costs
- + 18,36 m<sup>2</sup> balcony with distant view
- + high-quality real wood parquet flooring
- + large modern tiles
- + roof terrace for the residents of the house
- + underfloor heating
- + fitted kitchen with all appliances
- + external roller blinds on the windows

### **Transport connection**

**bus lines:** 34A, 36A

**U6 station** in 15 minutes by bus Rapid transit S1/S2/S2 in 18 minutes public connection  
Motorway in 6 minutes by car

### **Infrastructure and surroundings**

in approx. 7 minutes on foot you can reach a Billa Plus supermarket, pharmacy and general practitioner

in approx. 10 minutes by foot you can also find a Spar, LIDL and Billa supermarket

in approx. 7-9 minutes by car you can reach the Shopping-City Nord as well as many other stores like Möbelix, Obi and Mediamarkt

### **Room layout**

anteroom

kitchen-cum-living-room

bedroom 1

bedroom 2

Bathroom

WC

Balcony

**Purchase price:** EUR 341.088,-

**Commission:** Free of commission for the buyer

### **Additional purchase costs:**

3,5% land transfer tax

1,1% land register registration fee

1,5% plus 20% VAT Costs for drawing up the purchase contract and handling by the trustee plus cash expenses

**Contact me regarding a viewing at +43 660 570 7723 or [info@pagoni.at](mailto:info@pagoni.at)**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap