

## **Neubau! Westseitige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia/Balkon**



**Objektnummer: 166**

**Eine Immobilie von Liftl Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,34 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	124,71 €
<b>USt.:</b>	12,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

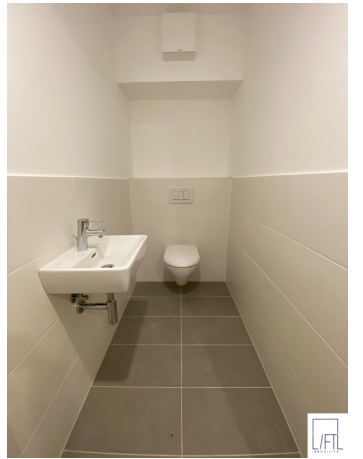
## Ihr Ansprechpartner



**Marcus Liftl**

Liftl Immobilien GmbH  
Pelargonienweg 27/2/28



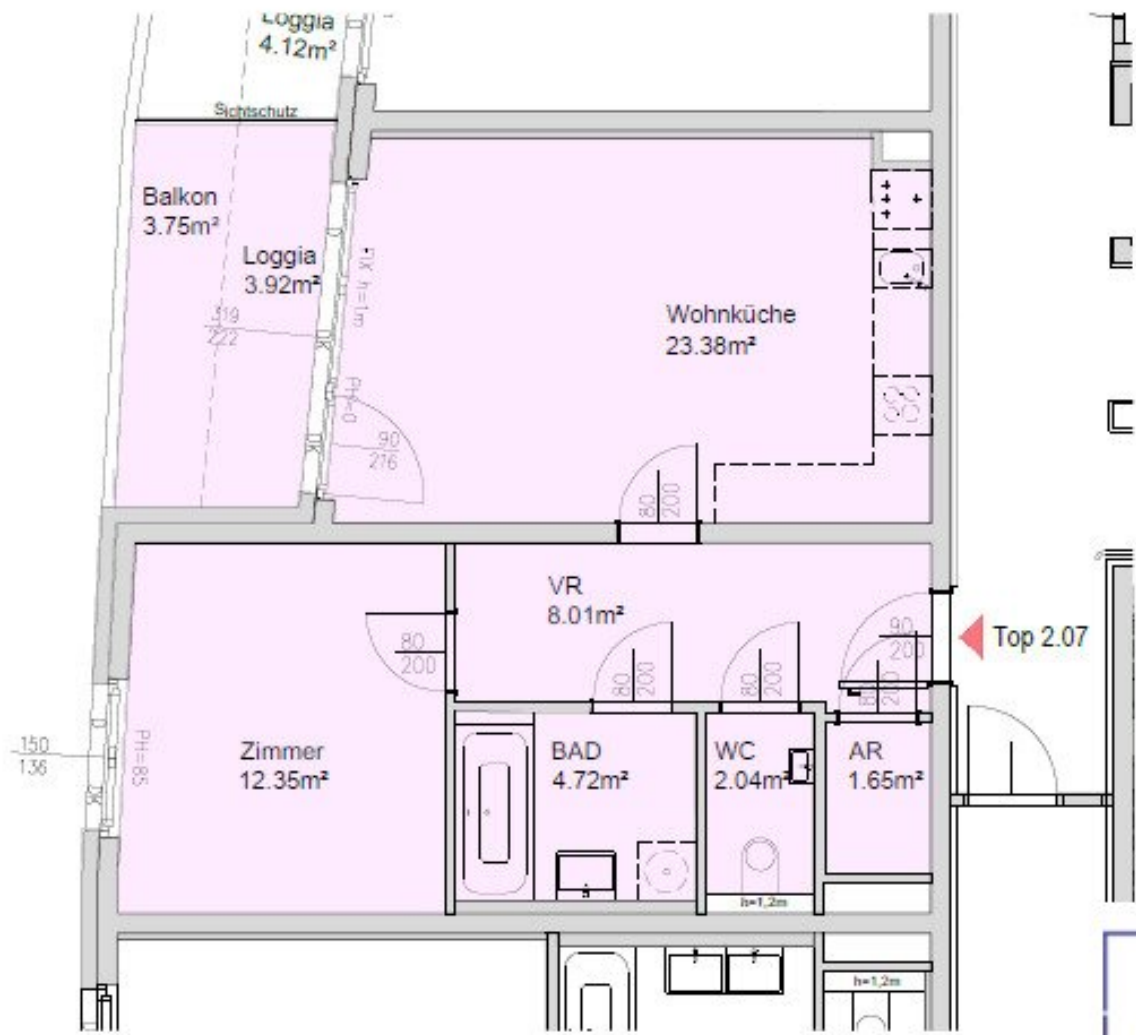


# L/FTL

IMMOBILIEN







# Objektbeschreibung

**Neubau | Erstbezug !**

**Fertigstellung Jänner 2023 - sofort verfügbar!**

- 2-Zimmer-Wohnung mit westseitiger Loggia bzw. Balkon
- Vorzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne, Toilette mit Waschbecken & Abstellraum

**Ausstattung:**

- Hochwertiger Parkettboden
- Fliesen im Bad und WC
- Erstklassige Sanitäreinrichtungen
- Fußbodenheizung
- elektrischer Handtuchheizkörper im Badezimmer
- elektrische Außenjalousien
- Sicherheitstüren mit Videogegensprechanlage

**Lage:**



- Amtsstraße – Bernreiterplatz – Jedlersdorfer Platz, inmitten von namhaften Weinbauern mit ihren Heurigenlokal
- Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Nahversorger sind fußläufig erreichbar
- Marchfeldkanal mit vielen Sport- und Erholungsmöglichkeiten
- A22 Anschlussstelle „Brünner Straße – Shuttleworthstraße“
- Öffentliche Anbindung:
  - ca. 50m – Autobuslinie 32A (Strebersdorf, U1 Leopoldau)
  - ca. 250m – Straßenbahnlinie 30 (U6 Floridsdorf)
  - ca. 250m – Straßenbahnlinie 31 (U2 Schottenring)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
 Apotheke <500m  
 Klinik <2.000m  
 Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <2.000m  
 Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap