

## 2-Zimmer-Gartenwohnung auf Eigengrund



**Objektnummer: 91**

**Eine Immobilie von Liftl Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	52,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	51,54 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,77 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,26 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,00 €
<b>USt.:</b>	9,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Marcus Liftl

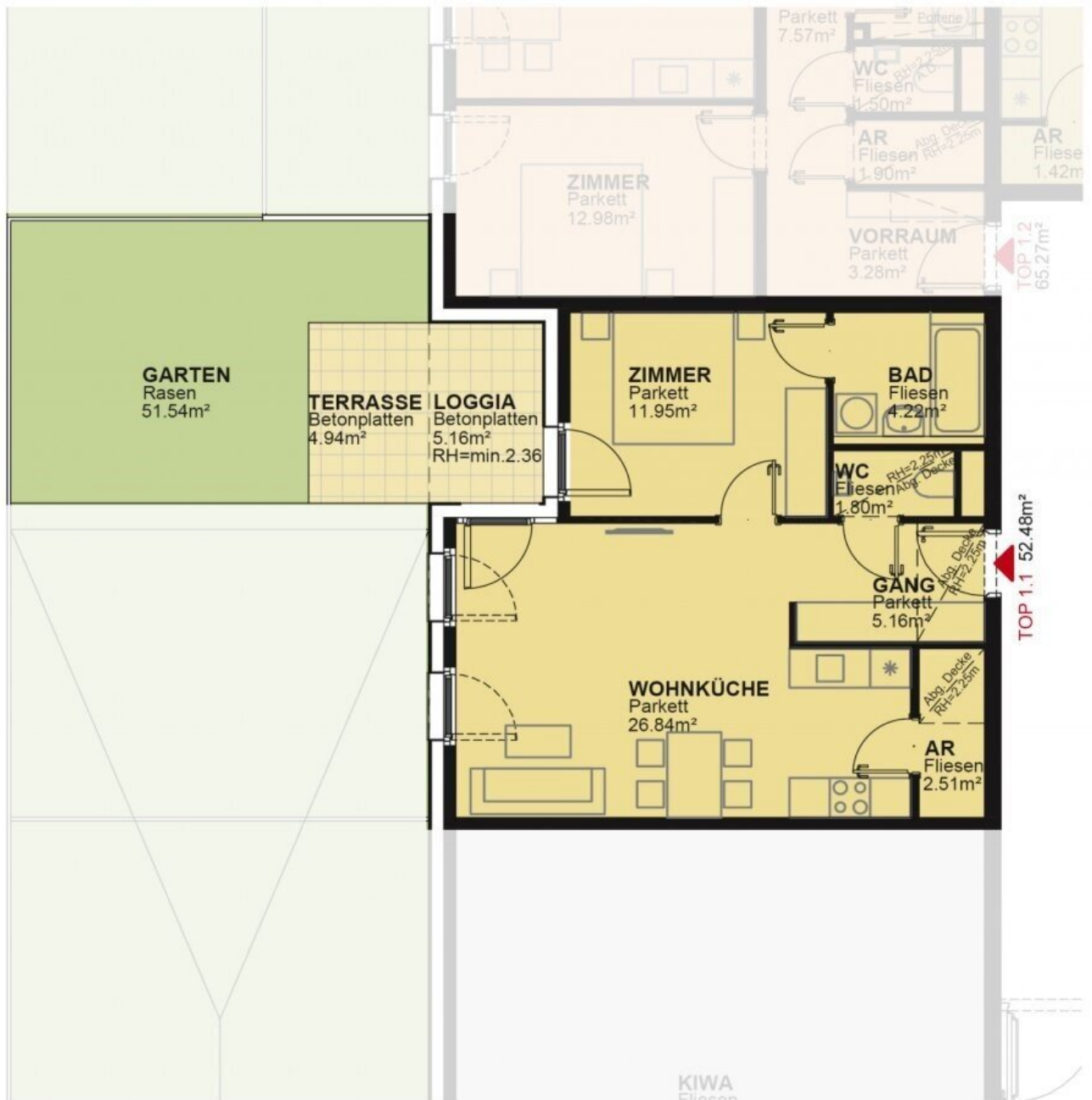
Liftl Immobilien GmbH  
Pelargonienweg 27/2/28  
1220 Wien



MAXIMILIAN-REICH-WEG 4  
1210 WIEN

65  
Eigentums- &  
Vorsorgewohnungen  
—  
ca.  
32 m<sup>2</sup> - 75 m<sup>2</sup>





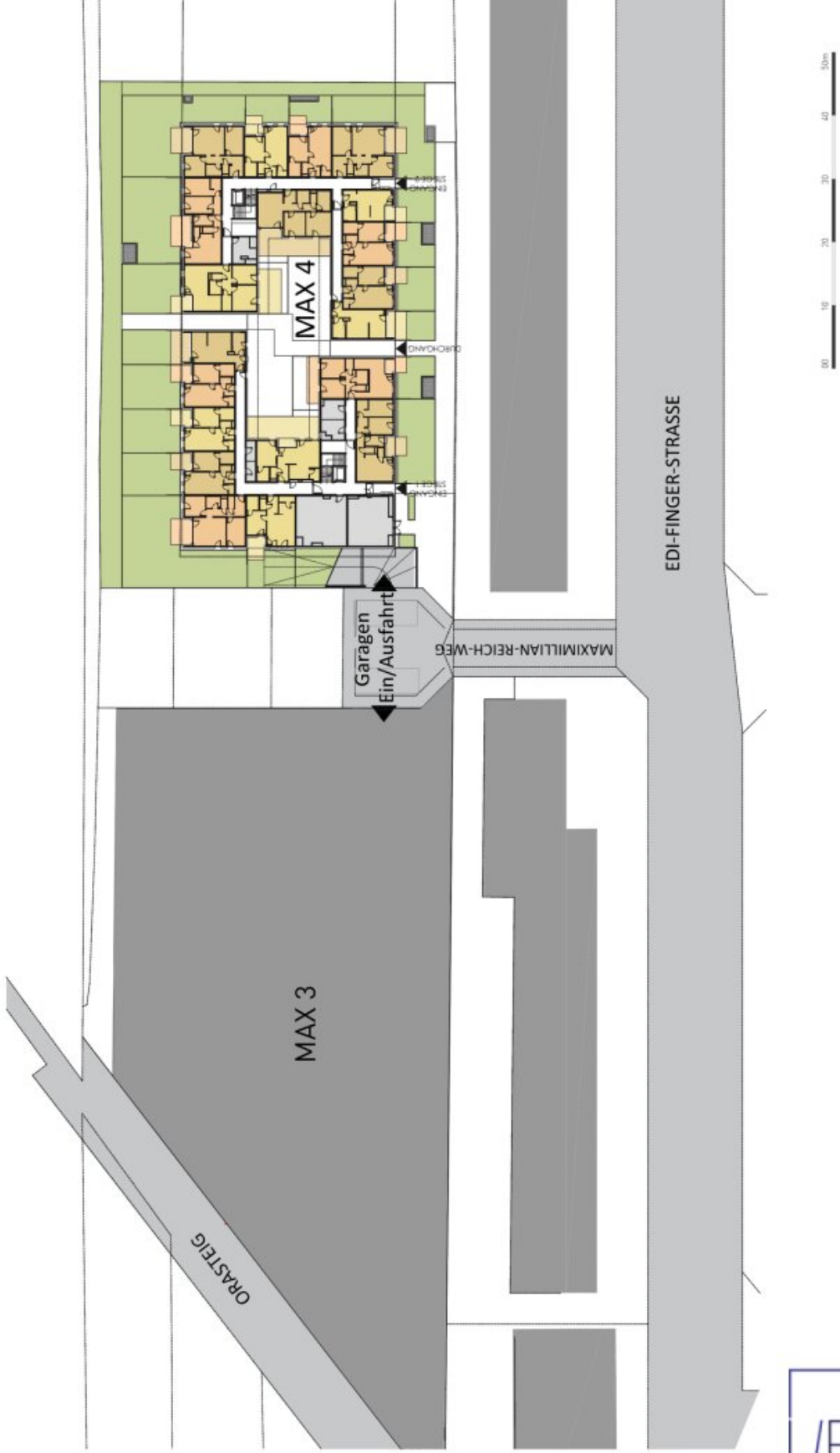
MAXIMILIAN-REICH-WEG 4 | 1210 WIEN

## ERDGESCHOSS

➔NORDEN



# LAGEPLAN



# Objektbeschreibung

Neubau auf Eigengrund | Fertigstellung Juli 2023

Die Wohnhausanlage besteht aus zwei u-förmigen Baukörpern mit Atrium mit insgesamt 65 allseitig ausgerichteten Wohnungen. Die Erschließung erfolgt über zwei Stiegenhäuser mit je einem Lift, welches alle Geschosse umfasst. Im Kellergeschoss ist eine Tiefgarage mit Zufahrt Maximilian-Reich-Weg, in der gesamt 63 PKW-Stellplätze untergebracht sind, situiert. Weiters befinden sich ein Traforaum, Technik- und Einlagerräume sowie Fahrradabstellplätze im Kellergeschoss. Kinderwagenabstellraum sowie der Müllraum befinden sich im Erdgeschoss. Die Wohnungen befinden sich in den Geschossen Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss (teilweise mit Eigengarten, Terrassen und Loggien).

Erledigungen des täglichen Bedarfs können größtenteils zu Fuß erledigt werden. Der Autobus ist nur eine Minute entfernt, die Straßenbahn in Gehweite stellt die Direktverbindung zur U-Bahn-Linie U6 dar. Somit kann man die Vorzüge des ländlichen Stadtrands genießen und erreicht dennoch gemütlich die Wiener Innenstadt. Ein Shopping-Vergnügen bietet das G3 Shopping Resort Gerasdorf, wo einkaufen wohlfühlen ist, sowie das Shopping Center Nord inklusive Kino-Erlebnis.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### Sonstige

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <2.500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap