

## 3 Zimmer Eigentumswohnung Wien 22 - auch für Anleger !



Symbolbild

**Objektnummer: 7939/2100154501**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 62,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 62,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 62,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 40,87 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,84                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 359.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Gabriele Glombitza**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf



**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine exklusive 3 Zimmer Eigentumswohnung in Wien 22. Die Wohnung befindet sich im 1 Obergeschoß auf ca. 62 m<sup>2</sup> mit einer schönen Aufteilung mit zusätzlicher Loggia ca. 6,5 m<sup>2</sup>. Baubeginn 2021, Verfügbar am 01.05.2023

PKW-Stellplätze stehen in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Vorraum
- Abstellraum
- Bad
- WC
- Wohnzimmer mit offener Küche ca. 20,53 m<sup>2</sup>
- 2 Schlafzimmer
- Loggia ca. 6,49 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil ca. 5,93m<sup>2</sup>

Neben der gegenständigen Wohnung, können wir Ihnen im selben Haus weitere Wohnungen anbieten, diese können auch als Anlage- Immobilie für die Vermietung genutzt werden.

Alle Wohnungen werden bezugsfertig übergeben, d.h. alle Sanitäreanlagen, Fliesen und Parkettboden sind im Kaufpreis inkludiert.

Kaufpreis: € 359.000,-

**BK: ca € 1,70/m<sup>2</sup> WNFL**

Der Standort bietet eine optimale Infrastruktur. Mit der U2 erreicht man die Wiener Innenstadt genauso schnell wie die Donauinsel. Erledigungen des täglichen Bedarfs sind größtenteils zu Fuß erreichbar.

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich unterstütze Sie auch bei der Finanzierung.

Gabriele Glombitza

Tel. +43 664 8410 769

[gabriele.glombitza@immo-company.at](mailto:gabriele.glombitza@immo-company.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**  
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**  
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap