

## **Erstbezug! 2-Zimmer Wohnung mit Balkon, Nähe Bahnhof Stammersdorf**



**Objektnummer: 4056**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien,Floridsdorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,55 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,61 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	265.000,00 €
<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

T +43 1 512 14 84

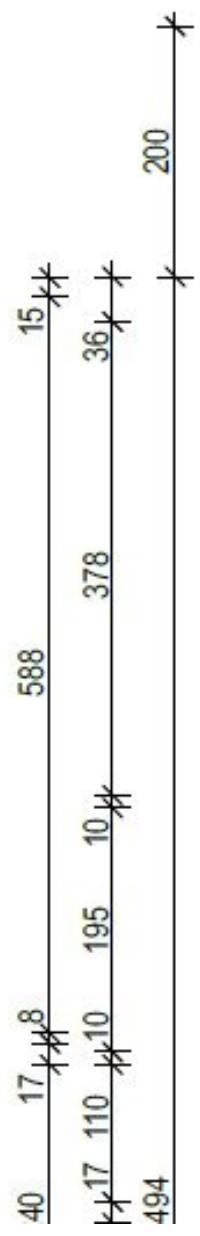
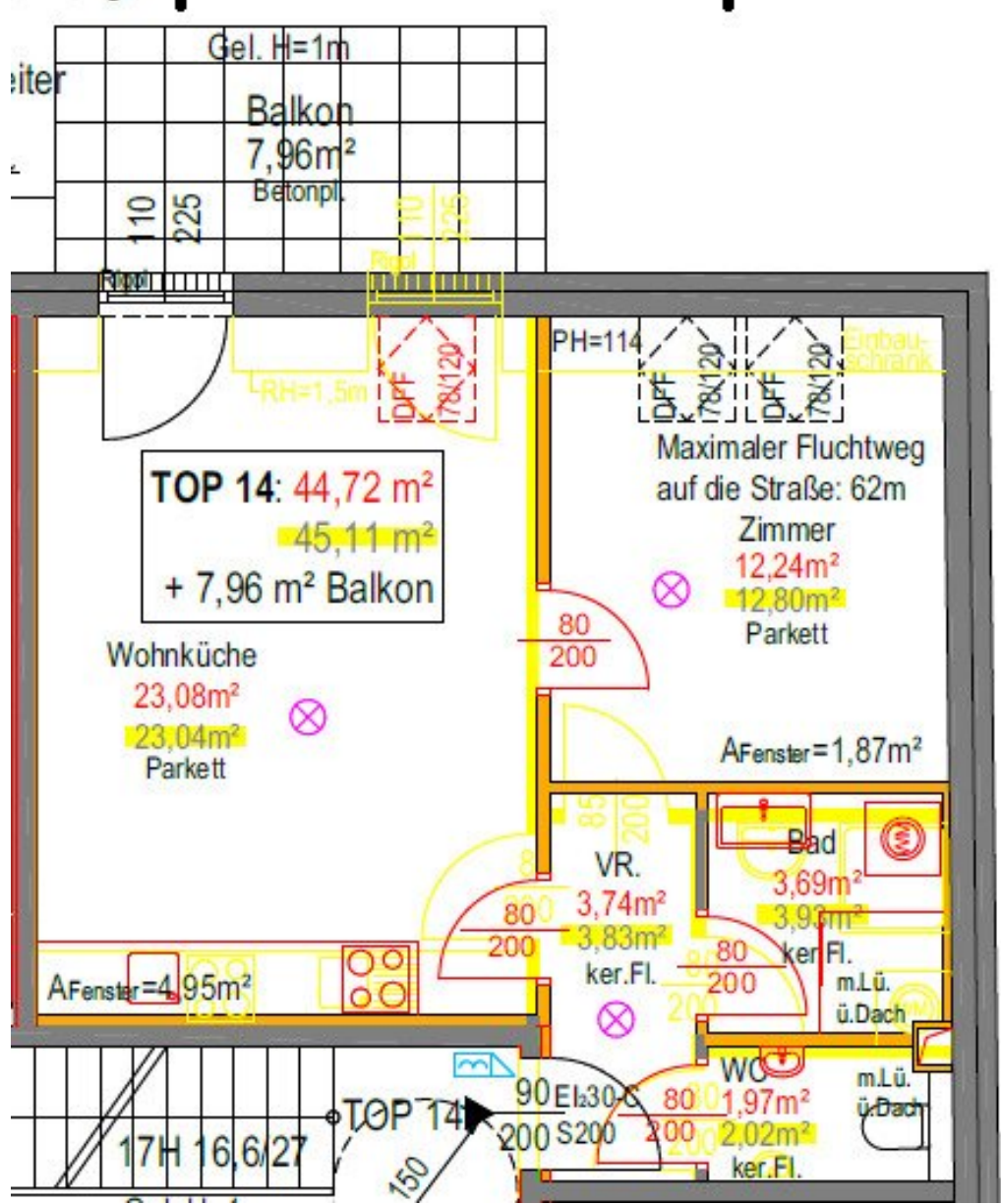














## Objektbeschreibung

*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 wunderschöne 2-Zimmer Wohnung im 21. Wiener Gemeindebezirk

Wir freuen uns, Ihnen die Gelegenheit vorstellen zu dürfen, eine brandneue 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon zu erwerben, die im Jahr 2024 fertiggestellt wurde. Diese moderne Wohnung befindet sich im 1. Dachgeschoss und kam bequem über einen Lift erreicht werden. Diese bietet alle Vorteile eines Erstbezugs. Das gesamte Gebäude wird umweltfreundlich und effizient mittels einer Wärmepumpe beheizt, und eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in der gesamten Wohnung. Zudem besteht die Möglichkeit, die Garagenabstellplätze um 25.000 Euro zu erwerben. Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Beim Betreten der Wohnung finden Sie sich in einem einladenden Vorraum wieder. Nach links gelangen Sie in die geräumige Wohnküche, die mit viel Tageslicht durchflutet wird und direkten Zugang zum Balkon bietet. Dieser Balkon mit ca. 8 m<sup>2</sup> ist ein wunderbarer Ort, um morgens Ihren Kaffee zu genießen oder abends zu entspannen. Über den Wohnraum gelangen Sie direkt in das Schlafzimmer. Der Vorraum führt Sie weiter zu einem modernen Badezimmer mit Walk-in Dusche und zu einem separaten WC. Die Wohnung verfügt über eine Klimaanlagevorbereitung. Diese Wohnung ist perfekt für Singles, die modernen Komfort und ein durchdachtes Raumlayout schätzen, eignet sich aber auch hervorragend für Paare, die ein gemütliches Zuhause suchen.

Die Wohnung bietet den zusätzlichen Vorteil, dass die Straßenbahnhaltestelle Wien Stammersdorf in nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar ist, was Ihnen eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Schulen, Restaurants und Cafés. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird über die Straßenbahnlinien 31 und 30, sowie diverse Buslinien gewährleistet. Für nähere Informationen zur Infrastruktur fordern Sie bitte unser Exposé an.

Der Anlegernettopreis für dieses Objekt beträgt 245.000 €, während der Anlegerbruttopreis bei 294.000 € liegt.

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)

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <3.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap