

**ANLEGERWOHNUNG! Kleines Juwel in Top-Lage:  
Moderne 43 m2, Wohnung in 1160 Wien**



**Objektnummer: 1164**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	43,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,41 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	318.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,91 €
<b>Heizkosten:</b>	115,94 €
<b>USt.:</b>	30,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Franz Alexander Hager

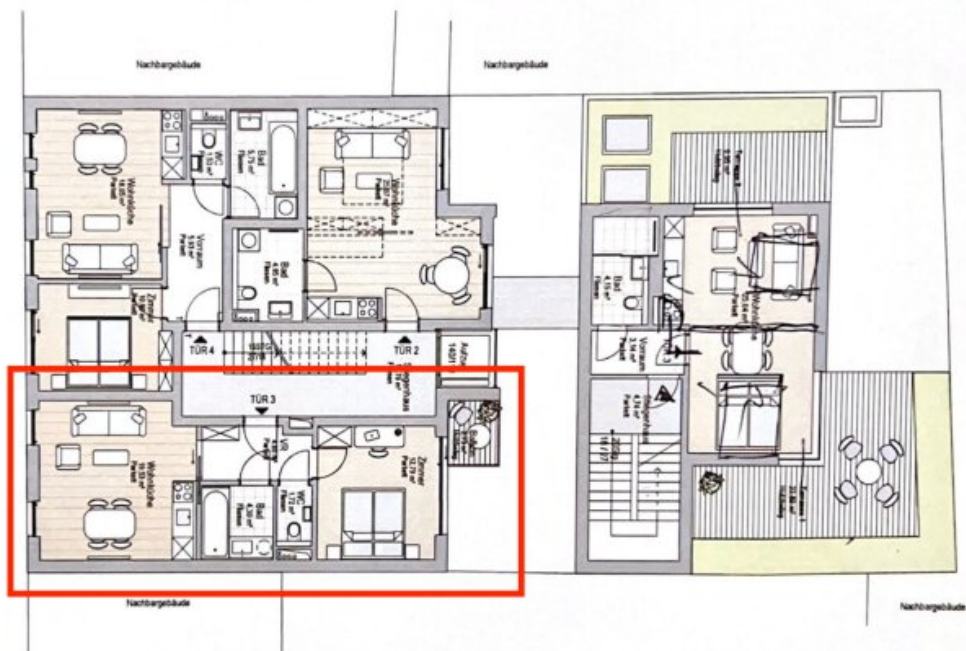
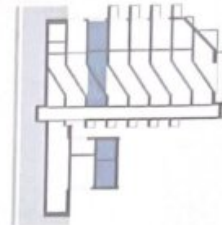






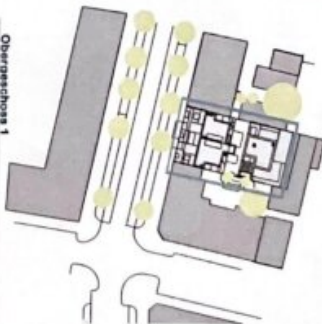


Lage im Gebäude



**ELLER**  
ARCHITEKTUR

**Wohnhaus Arnetthgasse 68**  
Arnetthgasse 68, 1160 Wien



**Obergeschoss 1**

	TUR 2	TUR 3	TUR 4
Wohnfläche	32,33 m <sup>2</sup>	30,02 m <sup>2</sup>	42,38 m <sup>2</sup>
Terrasse 1	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Kellerkammer	23,89 m <sup>2</sup>	1,42 m <sup>2</sup>	1,42 m <sup>2</sup>
Terrasse 2	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Balkon	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	2,73 m <sup>2</sup>
			0,00 m <sup>2</sup>

**CERTUM** Immobilienentwicklung GmbH  
Kornwallner Immobilienvertriebs  
Gesellschaft 18, 2542 Kollnsee

INFORMATION  
Kunstige, erdige Bodenbeläge, Holzbohlen und  
Kunststein, glatte Wandputze, glatte Decken  
beschaffenheit, glatte Türen, glatte  
Wandputze sind ca. 40% und können sich aufgrund der  
Dauerhaftigkeit der Materialien unterscheiden. Dieser  
Erklärung erfolgt die Bau- und Anbauarbeiten, die  
Materialien und sonstigen (Bauarbeiten,  
Wandputze, Bodenbeläge, etc.) sind in der  
Dauer Zeichnung bzw. Ausführung in einer passigen Ergänzung von  
ELLER ARCHITECTS ARCHITECTEN 21 GmbH und ihrer  
Verpflichtung gegenüber, alle sonstigen  
Übertragung oder Weitergabe an Dritte ist verboten. Verkauf und  
Verrentung zum Schaden der Eigentümer (Grundbuchblatt 2108/1, 2116/1  
11/158, 208/190, 188/190).

## Objektbeschreibung

**NETTO: 285.000 Euro + 20% Ust. Gesamtpreis: 342.000 Euro**

Die angebotene 2 Zimmerwohnung befindet sich in einem Neubau in der begehrten Gegend von 1160 Wien. Sie besteht aus insgesamt zwei Zimmern und bietet komfortables Wohnen in einer modernen Umgebung.

- **Vorraum:** Beim Betreten der Wohnung begrüßt Sie ein geräumiger Vorraum, der als Eingangsbereich dient und ausreichend Platz für Garderobe und Schuhaufbewahrung bietet.
- **Badezimmer:** Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet die Möglichkeit, nach einem langen Tag zu entspannen. Es verfügt über moderne Armaturen und bietet ausreichend Platz für Waschbecken und andere notwendige Einrichtungen.
- **Separate Toilette:** Die Wohnung verfügt über eine separate Toilette für zusätzliche Privatsphäre und Bequemlichkeit.
- **Wohn-Essbereich:** Der Wohn-Essbereich ist das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende und Unterhaltung. Große Fenster lassen viel natürliches Licht herein und schaffen eine helle und einladende Atmosphäre.
- **Schlafzimmer:** Das Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein komfortables Doppelbett und verfügt über einen Zugang zum Balkon. Dies ermöglicht es den Bewohnern, die frische Luft und die Aussicht zu genießen, ohne das Zimmer verlassen zu müssen.

Diese Wohnung ist ideal für Paare oder Singles, die nach einem modernen und komfortablen Zuhause suchen, das in einer beliebten Gegend mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Annehmlichkeiten liegt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap