

**WEITBLICK I DACHGESCHOSSWOHNUNG mit BALKON &  
2 Tiefgaragenparkplätzen in zentraler Lage!**



**Objektnummer: 7419/112**  
**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,76 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 98,52 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,79
<b>Kaufpreis:</b>	300.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	72,45 €
<b>Heizkosten:</b>	65,00 €
<b>USt.:</b>	14,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Ferner**

BURG IMMOBILIEN - VENERA GmbH









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung, die modernes Wohnen mit durchdachtem Komfort vereint. Diese charmante **2-Zimmer-Wohnung** bietet Ihnen auf **40 m<sup>2</sup>** ein gemütliches Zuhause mit einer Reihe praktischer Annehmlichkeiten. Gelegen in einer begehrten Wohnanlage, genießen Sie nicht nur die Privatsphäre Ihres eigenen Rückzugsortes, sondern profitieren auch von einer **hervorragenden Infrastruktur** und einer **optimalen Verkehrsanbindung**.

### Ausstattungsmerkmale:

- **Wohnbereich:** Der Wohnbereich besticht durch Helligkeit und Gemütlichkeit. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und bieten direkten Zugang zum einladenden Balkon mit einer Fläche von 4,92 m<sup>2</sup>, der perfekt für entspannte Stunden im Freien geeignet ist.
- **Küche:** Die Küche befindet sich in einer praktischen Nische und ist optimal gestaltet, um jeden Quadratmeter effizient zu nutzen. Ein Platz für einen Küchebartisch ist bereits vorgesehen, ideal für gesellige Mahlzeiten oder eine Tasse Kaffee am Morgen.
- **Schlafzimmer:** Das ruhige Schlafzimmer bietet mit circa 12 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Ihre persönliche Entfaltung. Ein großer Schrank, ein komfortables Bett und gegebenenfalls sogar ein Schreibtisch finden hier problemlos ihren Platz.
- **Badezimmer:** Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem WC ausgestattet und verfügt über einen praktischen Waschmaschinenanschluss in der Ecke. Eine effiziente Lüftung sorgt jederzeit für ein angenehmes Raumklima.
- **Weitere Annehmlichkeiten:** Die Wohnung lässt sich bei Bedarf durch Rollläden abdunkeln, um Ihnen optimale Ruhe und Privatsphäre zu bieten. Zusätzlich verfügt die Anlage über zwei Tiefgaragenparkplätze, die Ihnen das lästige Parkplatzsuchen ersparen.
- **2 Tiefgaragenparkplätze im Kaufpreis inkludiert**

**Lage und Infrastruktur:** Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Wohnanlage, die eine Vielzahl von Annehmlichkeiten bietet. Supermärkte, Fitnessstudio, Ärzte und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Der nahegelegene Hornbach ergänzt das Angebot um Möglichkeiten für Heimwerker und DIY-Enthusiasten. Das Gesundheitszentrum MED22 befindet sich unmittelbarer Nähe. Eine optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht es Ihnen, die Umgebung bequem zu erkunden oder schnell ins Stadtzentrum zu gelangen.

Diese Wohnung bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, praktischen Annehmlichkeiten und einer erstklassigen Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Wohntraum begeistern!

### **Detailunterlagen und persönliche Einsicht:**

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m



Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap