

## Moderne Neubauwohnung mit Balkon, Nähe zum Hirschstettener Badesee und U2-Station!



IMG\_0433

**Objektnummer: 141/80268**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	265.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	126,27 €
<b>USt.:</b>	12,63 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	57,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner

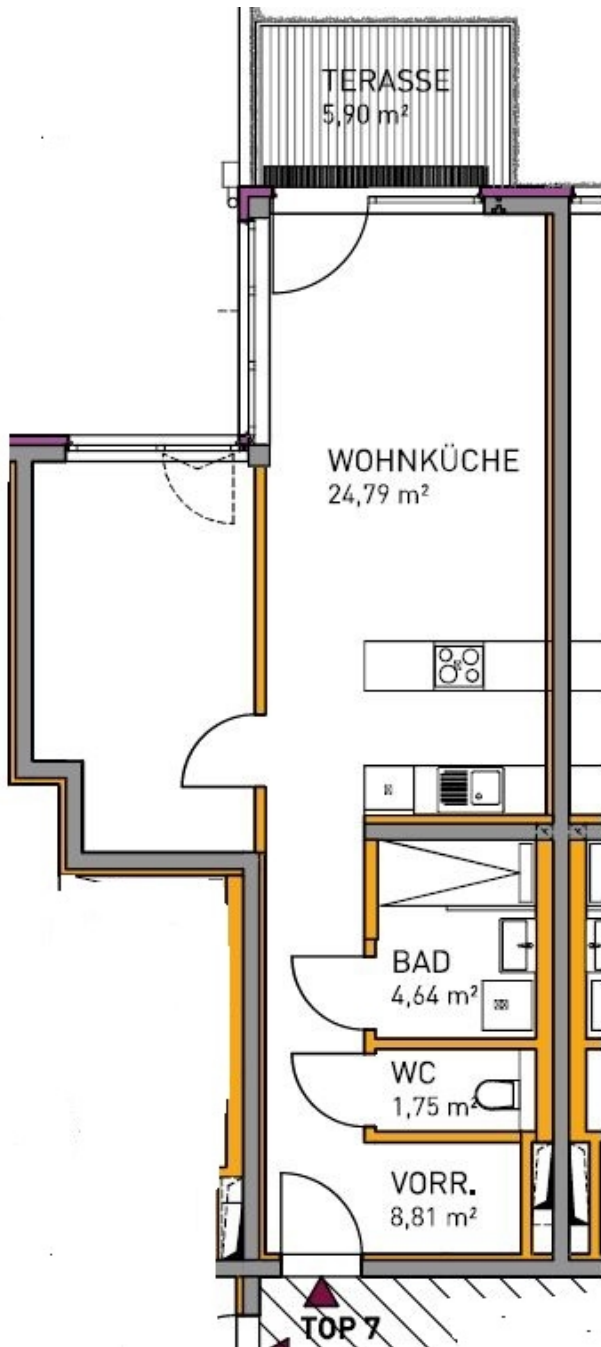


**Fabian Doll**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 676 834 34 703





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf kommt in **erstklassiger Lage** unmittelbar am Hirschstettener Badensee und nur wenige Gehminuten von der U2-Station "Hausfeldstraße" entfernt, diese moderne Neubauwohnung mit einer Gesamtfläche von etwa **52,07 m<sup>2</sup>**!

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock und ist wie folgt aufgeteilt:

Vorraum

Offene Wohnküche mit Zugang zum Balkon

Schlafzimmer

Badezimmer

Separate Toilette

Die Ausstattung umfasst:

Eichen-Parkettboden, durchgehend verlegt

Hochwertige Feinsteinzeugfliesen (60x30)

Fußbodenheizung, separat in allen Räumen regulierbar

Einbauküche inklusive Geräten

Internorm-Fenster mit 3-facher Wärmeschutzverglasung und Sonnenschutz

Badezimmer mit begehbare Dusche

Terrasse mit WPC-Bodenbelag und schönen Glasgeländern

Video-Gegensprechanlage

Hauszentralheizung

Ein Kellerabteil ist im Kaufpreis inbegriffen.

### Lagebeschreibung:

Die U2-Station "Hausfeldstraße" sowie die Bushaltestellen 85A, 95A & 95B sind bequem zu Fuß erreichbar. In der Umgebung befinden sich der Gewerbepark Stadlau, Kindergärten, eine Apotheke, eine Schule und Arztpraxen. Supermärkte befinden sich direkt neben der Wohnanlage!

Für weitere Fragen oder Besichtigungstermine stehen wir gerne zur Verfügung!



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.