

## **Ruhelage im 22. Bezirk!**



**Objektnummer: 7618/403**

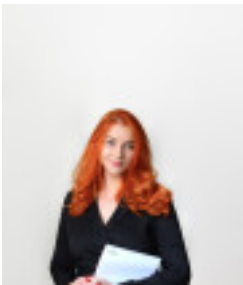
**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## 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>	72,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,47 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anastasiia Tomilovych**

Vigo Immobilien GmbH  
Bösendorferstraße 1 / 18-19  
1010 Wien

T +43 664 220 41 85



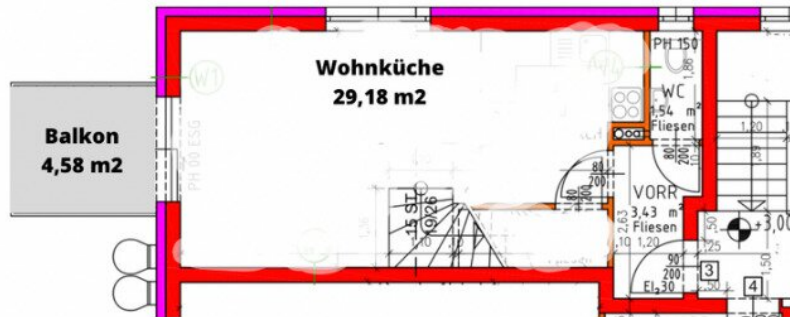








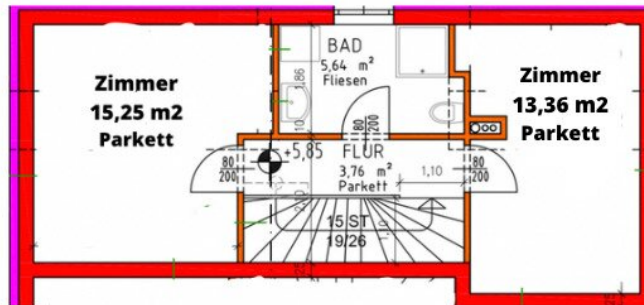
**Ebene 1**



**TOP 3**  
Nutzfläche - 73,67 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche - 73,76 m<sup>2</sup>

**Ebene 1**  
Wohnküche - 29,18 m<sup>2</sup>  
Vorr.- 3,43 m<sup>2</sup>  
WC - 1,54 m<sup>2</sup>  
Balkon - 4,58 m<sup>2</sup>

**Ebene 2**



**Ebene 2**  
Zimmer 1 - 15,25 m<sup>2</sup>  
Zimmer 2 - 13,36 m<sup>2</sup>  
Bad - 5,64 m<sup>2</sup>  
Flür - 3,76 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Die Wohnanlage besteht aus zwei Häusern mit jeweils sechs Wohnungen. Einen zusätzlichen Stellplatz kann bei Bedarf hinzugekauft werden.

Die Maisonette-Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und umfasst drei Zimmer. Auf der ersten Ebene befinden sich eine offene Wohnküche mit Zugang zu einem Balkon sowie ein Gäste-WC. Eine elegante Holzterasse führt zur zweiten Ebene, wo sich zwei Schlafzimmer und ein großes Badezimmer mit Fenster befinden.

### Ausstattung

Alle Wohneinheiten sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Moderne Architektur, großzügig und offen geplante Wohnräume schaffen ein entspanntes Raumklima und ermöglichen eine flexible Nutzung und Platzierung der Einrichtung:

- Echtholzparkett in allen Zimmern
- Innentreppe mit Stahlkonstruktion und Holzstufen
- Sicherheitstüre für maximale Sicherheit
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Sanitärarmaturen von Laufen Pro und Hans Grohe
- Fußbodenheizung, verbunden mit einer zentralen Gas-Brennwertheizung
- **Schlüsselfertig inkl. Bad**

Diese hochwertige Ausstattung garantiert höchsten Wohnkomfort.

**Kaufpreis: EUR 299.000,--**

**Stellplatz Kaufpreis: EUR 13.000,--**

## **Nebenkosten**

- Grunderwerbssteuer: 3,50 % vom Kaufpreis
- Eintragungsgebühr: 1,10 % vom Kaufpreis
- Vertragserrichtungskosten und Treuhänderhonorar: % des Kaufpreises zzgl. 20% USt und Barauslagen
- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Wir freuen uns auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Weitere verfügbare Wohneinheiten sowie zahlreiche aktuelle Top-Projekte finden Sie auf unserer Homepage: [www.vigoimmobilien.at](http://www.vigoimmobilien.at) | +43 664 99 877 599

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 <3.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <4.000m  
Post <3.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap