

## **Zwei Zimmer mit bester Aussicht in Donaustadt**



**Objektnummer: 7191/95**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	39,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,78 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,67 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.988,47 €
<b>Betriebskosten:</b>	71,86 €
<b>USt.:</b>	7,19 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Hauptwohnsitz? Jetzt die Eintragungsgebühr sparen. Wir beraten Sie gerne dazu!

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

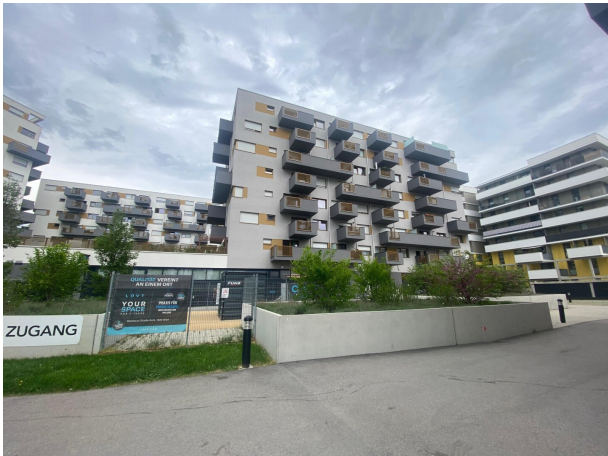














**HILLINGER**  
IMMOBILIEN GMBH

**Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!**

**Jetzt Termin vereinbaren**

**+43 664 99 96 09 96**



2.65 | 39,91 m<sup>2</sup>

**VR**  
4.22 m<sup>2</sup>  
Fliesen

**Bad WC**  
6.03 m<sup>2</sup>  
Fliesen

**Wohnküche**  
18.31 m<sup>2</sup>  
Parkett

**Zimmer 1**  
11.35 m<sup>2</sup>  
Parkett

**Balkon**  
5.54 m<sup>2</sup>  
Beschichtung

## Objektbeschreibung

### Willkommen auf der Sonnenseite!

Diese kleine aber feine 2 Zimmer Wohnung könnte optimaler nicht liegen, denn der Balkon und natürlich damit auch das Wohnesszimmer, aber auch das Schlafzimmer sind Richtung Süden ausgerichtet. Die perfekte Wohnung für sonnenhungrige Singles, Paare oder kleine Familien.

Der Balkon bietet genügend Platz für einen kleinen Tisch mit Stühlen, Blumenkästen oder gemütliche Lounge. Dabei ist er nicht sehr einsehbar und bietet etwas Privatsphäre.

Die Wohnung selbst hat einen ausgezeichneten Grundriss, ist hell und optimal gestaltet. Die Küche ist ausgestellt und im Wohnzimmer an Ihrem separierten Platz. Das gliedert das beschauliche Wohnzimmer in einzelne Bereiche die man gut einrichten kann.

Die Wohnung wird unmöbliert, mit Ausnahme der Einbauküche übergeben. Die Küche bietet alle Geräte und ist erst rd. 4 Jahre alt, genauso wie das gesamte Gebäude.

Ausgestattet mit Parkett (Eiche) und Verfliesung mit Feinsteinzeug findet man auch bei den Fenstern gute Qualität. Die Kunststoff/Aluminium Fenster mit 3-fach Verglasung sorgen für gutes Raumklima!

### Optional

In der Tiefgarage steht ein KFZ Abstellplatz optional zum Kauf zu Verfügung. Direkt mit dem Lift findet man den Stellplatz im 1. Untergeschoß der Tiefgarage. Der Kaufpreis liegt bei 19.000€

### Highligts

- Neubau
- Balkon
- Südlage

- Eichenparkett
- Feinsteinzeug Verfliesung
- Einbauküche inkl. Geräten
- Niedrigenergiegebäude
- Fernwärme
- Grün- und Stadtblick UNVERBAUBAR
- Einkauf direkt im Erdgeschoß der Anlage
- Optimale Verkehrsanbindung
- Außenrollos inklusive
- Optionaler Tiefgaragenplatz

### **Hilfe bei der Finanzierung?**

Gerne stehen wir bei Fragen zur Finanzierung ebenfalls zu Verfügung! Mit einer Vielzahl an Bankenpartnern im In- und Ausland bleiben keine Wünsche offen und sichert Ihnen die beste Kondition und optimalste Lösung!

### **ALTERNATIVE - INVESTMODELL**

Die Wohnung kann alternativ auch als Anlagewohnung zu einem Nettopreis gekauft werden. So sparen Sie sich einen Umsatzsteueranteil. Achtung, bei dieser Variante ist KEINE EIGENNUTZUNG möglich!

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