

Helles Wohnambiente im Süden Wiens: 2-Zimmer mit Balkon in Erlaa



Wohnküche

Objektnummer: 94999

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	106,50 €
Sonstige Kosten:	73,55 €
Provisionsangabe:	

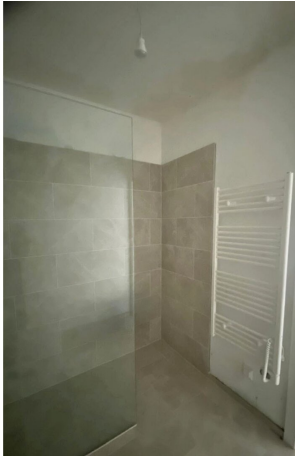
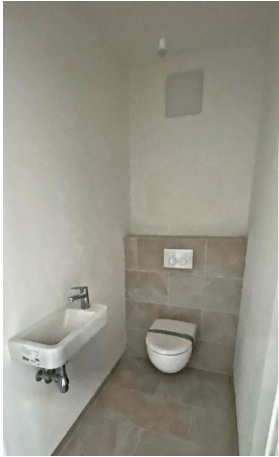
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

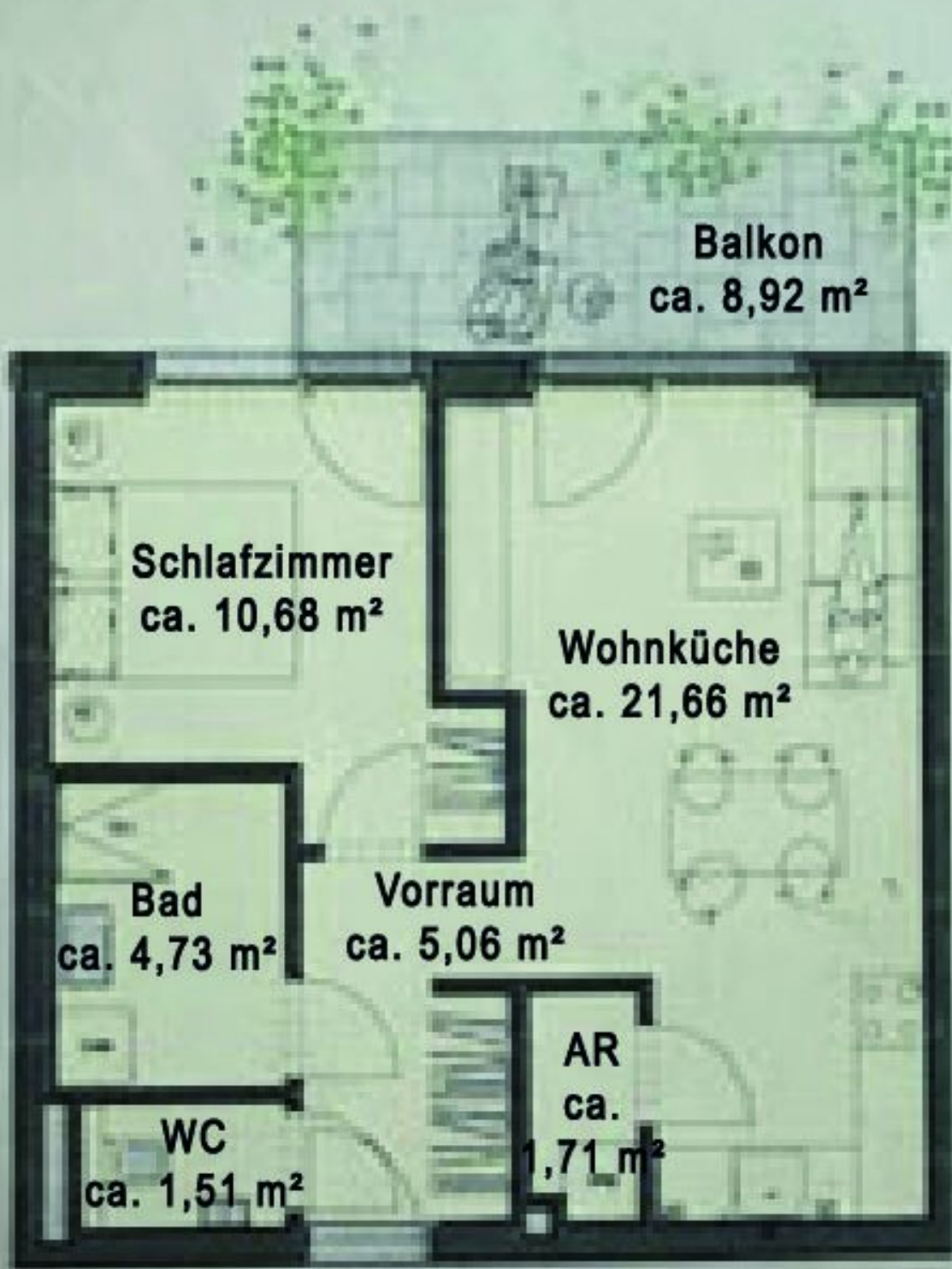


?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6







Balkon
ca. 8,92 m²

Schlafzimmer
ca. 10,68 m²

Wohnküche
ca. 21,66 m²

Bad
ca. 4,73 m²

Vorraum
ca. 5,06 m²

WC
ca. 1,51 m²

AR
ca.
1,71 m²

Objektbeschreibung

Das etwa im Jahre 2022 fertiggestellte Wohnprojekt "DER TRAUM IM SÜDEN WIENS" besteht aus insgesamt 49 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten, aufgeteilt auf 7 Ebenen (Erdgeschoß | 1. - 4. Stock | 2 Dachgeschoße). In der hauseigenen Tiefgarage sind in Summe 25 Stellplätze untergebracht.

Supermärkte findet man in Gegend, weitere Einkaufsmöglichkeiten stehen im Gewerbepark Vösendorf und in der nahen Shopping City Süd zur Verfügung. Zur sportlichen Freizeitgestaltung stehen rund um Vösendorf zahlreiche beschilderte Wanderwege und der Radweg Thermenregion - eine rund 45 Kilometer lange Strecke, welche Wien von der Stadtgrenze bei Inzersdorf/ Vorarlberger Allee aus mit Kleinwolkersdorf bei Wiener Neustadt verbindet - zur Verfügung.

Die Buslinie 64A liegt unmittelbar vor der Wohnhausanlage und bietet eine Verbindung nach Atzgersdorf oder nach Wien-Liesing (S-Bahn). Die Badner Bahn-Station befindet sich ca. 9 Minuten und die U6-Station Erlaaer Straße ca. 8 Minuten zu Fuß entfernt. Wiener Neustadt und die Wiener Innenstadt sind in rund 30 Minuten zu erreichen.

Die derzeit noch vermietete, perfekte Pärchen- oder Vorsorgewohnung liegt im 1. Liftstock und bietet auf etwa 45 m² Wohnfläche Vorraum, Badezimmer mit Dusche, separates WC, Abstellraum, Schlafzimmer und eine großzügige Wohnküche. Von beiden Zimmern gelangt man auf den knapp 9 m² großen, süd-westlich ausgerichteten Balkon. Die Küche ist mit sämtlichen Einbaugeräten ausgestattet. Aufgrund der Ausrichtung zur straßenabgewandten Seite, profitieren die zukünftigen Bewohner von der Lage mit Grünblick.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil. Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann optional um € 35.000,- erworben werden. Der Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum ist zur Mitbenützung vorhanden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <5.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap