

**Wunderbares Eigentumsprojekt in schöner Lage**  
**\*\*BALKONE | GÄRTEN | TERRASSEN\*\***  
**\*\*LUFTWÄRMEPUMPE | FUSSBODENHEIZUNG\*\***



**Objektnummer: 53538**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	44,99 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	43,23 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

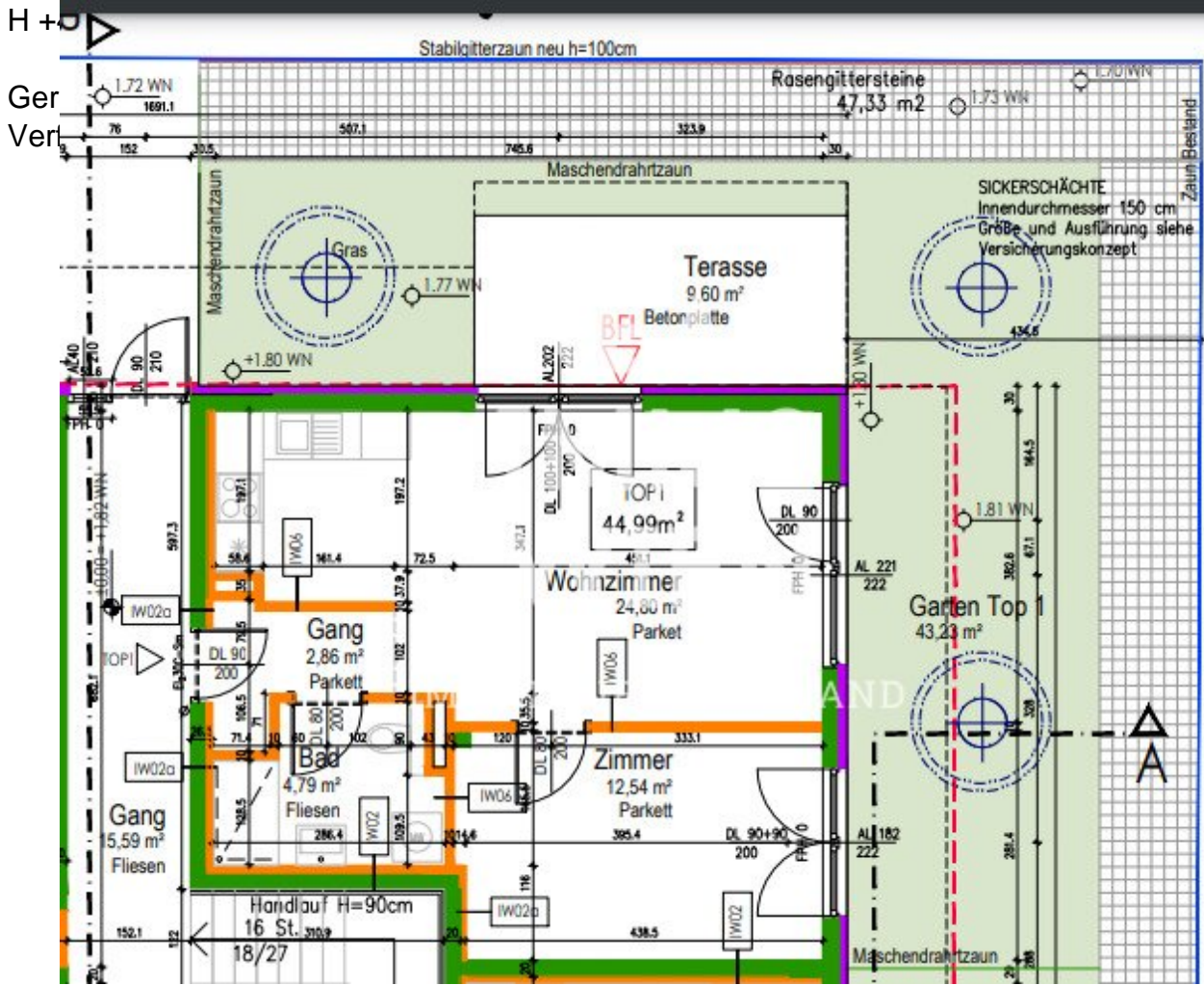
## Ihr Ansprechpartner



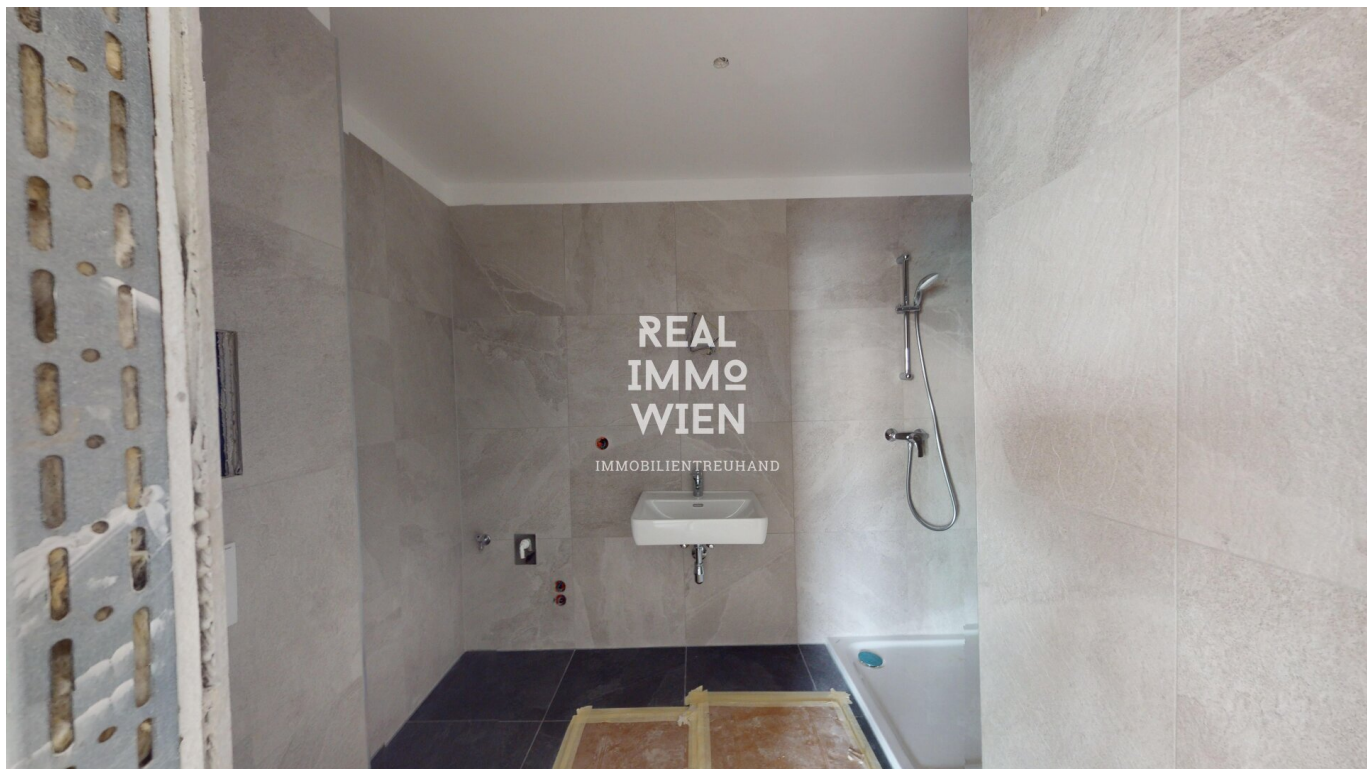
### Mahyar Bozorg

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

T +43 1 512 04 88







REAL  
IMMO  
WIEN

IMMOBILIEN TREUHAND

## Objektbeschreibung

Gebaut werden derzeit 16 Wohnungen. Diese werden mit Ende 2024 fertiggestellt. Das Neubau-Projekt richtete sich an alle, die intelligent gestaltete Wohnfläche, viel Freiraum und das innen wie außen suchen.

Ein optional erwerbbarer Tiefgaragen-Stellplatz rundet dieses Real Immo Wien - Immobilien-Angebot ab.

**Diese Real Immo Wien - Immobilien-Angebot zeichnet sich durch folgende High-Lights aus:**

- **hochwertigste Bauausführung - schlüsselfertig!**
- **alle Wohnungen mit Eigengärten / Terrassen / Balkone**
- **hochwertige geölte Eichenparkette**
- **Bodenheizung**
- **Luft-Wärme-Pumpe (Heizung und Warmwasser)**
- **3fach-Verglasungen**
- **elektrischer außenliegender Sonnenschutz**
- **sehr ruhige Wohnlage**
- **alle Nahversorger in unmittelbarer Umgebung**
- **U-Bahn Anbindung**

**Weitere Informationen auf Anfrage über das Kontaktformular!**

**Übersicht zum Gesamt-Projekt:**

**Gartenwohnungen:**

[Top 1: 2 Zimmer | ca. 44,99 m<sup>2</sup> WFL | ca. 43,23 m<sup>2</sup> Garten, ca. 9,6 m<sup>2</sup> Terrasse | EURO](#)

319.500,00

Top 2: 4 Zimmer | ca. 72,86 m<sup>2</sup> WFL | ca. 9,80 m<sup>2</sup> Vorgarten, ca. 131,55 m<sup>2</sup> Garten & ca. 10,71 m<sup>2</sup> Terrasse | EURO 539.000,00

Top 3: 2 Zimmer | ca. 36,51 m<sup>2</sup> WFL | ca. 76,32 m<sup>2</sup> Garten, ca. 12,62 m<sup>2</sup> Terrasse | EURO 269.000,00

Top 4: 2 Zimmer | ca. 44,45 m<sup>2</sup> WFL | ca. 74,94 m<sup>2</sup> Garten, ca. 10,00 m<sup>2</sup> Terrasse | EURO 335.500,00

## **1. Obergeschoss**

Top 5: 2 Zimmer | ca. 57,16 m<sup>2</sup> WFL | ca. 11,45 m<sup>2</sup> Balkon | EURO 399.000,00

Top 6: 2 Zimmer | ca. 47,48 m<sup>2</sup> WFL | ca. 7,57 m<sup>2</sup> Balkon | EURO 339.000,00

Top 7: 2 Zimmer | ca. 47,33 m<sup>2</sup> WFL | ca. 5,20 m<sup>2</sup> Balkon | EURO 339.000,00

Top 8: 3 Zimmer | ca. 62,60 m<sup>2</sup> WFL | ca. 7,47 m<sup>2</sup> Balkon | EURO 449.000,00

Top 9: 2 Zimmer | ca. 49,68 m<sup>2</sup> WFL | ca. 9,43 m<sup>2</sup> Balkon | EURO 359.000,00

## **1.Dachgeschoss:**

Top 10: 2 Zimmer | ca. 45,35 m<sup>2</sup> WFL | ca. 11,45 m<sup>2</sup> Balkon, ca. 7,08 m<sup>2</sup> Terrasse | EURO 329.000,00

Top 11: 2 Zimmer | ca. 44,59 m<sup>2</sup> WFL | ca. 11,45 m<sup>2</sup> Balkon, ca. 7,57 m<sup>2</sup> Terrasse | EURO 329.000,00

Top 13: 2 Zimmer | ca. 48,39 m<sup>2</sup> WFL | ca. 7,57 m<sup>2</sup> Balkon | EURO 349.000,00

Top 14: 2 Zimmer | ca. 46,81 m<sup>2</sup> WFL | ca. 9,43 m<sup>2</sup> Balkon | EURO 339.000,00

## **2.Dachgeschoss:**

Top 15: 3 Zimmer | ca. 76,24 m<sup>2</sup> WFL, ca. 8,85 m<sup>2</sup> Terrasse | EURO 529.000,00

Top 16: 3 Zimmer | ca. 85,02 m<sup>2</sup> WFL, ca. 10,91 m<sup>2</sup> Terrasse | EURO 589.000,00

Garagenstellplätze: EURO **30.000,00** pro Stellplatz. Es sind noch 9 verfügbar.

**Auf unserer Homepage <http://www.realimmo.wien>, finden Sie täglich interessante, aktuelle**

**und neue Immobilienangebote.**

**Bei den Fotos handelt es sich um die Musterwohnung (Top 1)**

Bau- und Ausstattungsbeschreibung gleichzeitig mit dem Download des Exposés möglich. <https://www.realimmo.wien/>

Änderungen:

Der Ausführende behält sich im Falle neuer technischer Erkenntnisse oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise, Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Wohnungsausstattungsbeschreibung vor, jedoch muss die ursprüngliche ausgeschriebene Qualitätsnorm mindestens erreicht werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauausführung noch zu Änderungen kommen kann, aus denen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann.

Sollten sich gegenüber der Baubeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Baubeschreibung.

HINWEIS: WIR WEISEN AUSDRÜCKLICH DARAUF HIN, DASS ZWISCHEN REAL IMMO WIEN UND DER AUFTRAGGEBERIN / DEM AUFTRAGGEBER EIN WIRTSCHAFTLICHES NAHEVERHÄLTNIS BESTEHT! IRRTUM UND ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! UNSERE GESETZLICHEN PFLICHTEN ALS DOPPELMAKLER WERDEN DADURCH NICHT BEEINTRÄCHTIGT! "BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."

<https://www.realimmo.wien/wohnung-kaufen>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap