

**Erstbezug! Ihr neues Zuhause in der Stadt: Stilvoll,
Modern und Komfortabel mit großem Garten**



Objektnummer: 2243
Eine Immobilie von Hansy GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,09 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	25,35 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,45 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,85
Kaufpreis:	272.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexander Kalinowski

Hansy GmbH
Badener Straße 30
2604 Theresienfeld

T +4367761361090
H +4367761361090

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



HANSY
REAL ESTATE & PROPERTY MANAGEMENT



HANSY
REAL ESTATE & PROPERTY MANAGEMENT



HANSY
REAL ESTATE & PROPERTY MANAGEMENT



HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT



HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT

VERKAUFSPLAN
INZERSDORFERSTRASSE 131



TOP 01

ERDGESCHOSS

Vorraum	5,45 m ²
Wohnküche	24,58 m ²
Zimmer	15,13 m ²
Bad/WC	5,05 m ²
WNF	50,21 m²
Terrasse	13,21 m ²
Dachgarten	23,57 m ²



HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT

Objektbeschreibung

Ihre Wohnung – durchdacht und einladend

Diese 2-Zimmer-Wohnung ist ein echtes Highlight. Mit einem perfekt geplanten Grundriss und großzügigen Freiflächen lässt sie keine Wünsche offen:

- **Der helle Wohn- und Essbereich mit über 24 m² wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz.**
- **Das gemütliche Schlafzimmer bietet nicht nur Ruhe, sondern auch einen direkten Zugang zu Ihrer privaten Terrasse und dem großzügigen Garten.**
- **Ein modernes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie ein praktischer Vorraum runden das Angebot ab.**

Raumaufteilung im Überblick

- **Vorraum: 5,15 m²**
- **Wohnküche: 24,76 m²**
- **Schlafzimmer: 15,13 m²**
- **Badezimmer: 5,05 m²**
- **Terrasse: 13,21 m²**
- **Dachgarten: 25,35 m²**

Highlights, die überzeugen:

- **Zeitloser Eichenparkett in den Wohnbereichen, elegante Fliesen in den Nassräumen**
- **Dreifachverglaste Fenster sorgen für Ruhe und Energieeffizienz**
- **Wohlfühltemperatur das ganze Jahr über dank Fußbodenheizung mit Fernwärme**
- **Außenliegender Sonnenschutz für sonnige Tage**
- **Sichere, einbruchhemmende Brandschutztüren**
- **Lift für bequemen Zugang in alle Stockwerke**
- **Tiefgaragenstellplätze direkt im Haus**
- **Praktische Abstellräume für Fahrräder und Kinderwägen**
- **Gute Anbindung an die Infrastruktur (Bahnhof Matzleinsdorfer-Platz)**
- **Geschäfte des täglichen Lebens, Schulen, Spitäler in unmittelbarer Nähe**
- **10 Minuten zum Naherholungsgebiet Wienerberg**

Attraktive Konditionen – Für Eigennutzer und Anleger:

- **Kaufpreis für Anleger: EUR 272.000,00 (zzgl. 20% USt)**

- **Kaufpreis für Eigennutzer:** EUR 306.400,00
- **Tiefgaragenstellplatz:** EUR 30.000,00 (zzgl. 20% USt für Anleger) bzw. EUR 32.000,00 für Eigennutzer

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie

Erleben Sie urbanes Wohnen mit Stil und Komfort. Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über dieses exklusive Angebot zu erfahren oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap