

**Über den Dächern Wiens.... Schöner Erstbezug mit  
hochwertiger Ausstattung und 2 Terrassen mit  
Stadt-Fernblick!**



**Objektnummer: 2238**

**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,45 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	404.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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.









**VERKAUFSPLAN**  
INZERSDORFERSTRASSE 122



**TOP 35**  
1. Dachgeschoss

Vorraum	3,28 m <sup>2</sup>
Wohnküche	22,89 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,92 m <sup>2</sup>
BadeWC	4,20 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,57 m <sup>2</sup>
<b>WNF</b>	<b>51,87 m<sup>2</sup></b>
Balkon	9,60 m <sup>2</sup>
Terrasse	5,61 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

### Ihre Wohnung – durchdacht und einladend

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

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

### Raumaufteilung im Überblick

- **Vorraum**
- **Wohnküche**
- **Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Dusche**
- **2 Terrassen**

### 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 404.000,00 (zzgl. 20% USt)**
- **Kaufpreis für Eigennutzer: EUR 439.000,00**
- **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