

**Über den Dächern Wiens... Schöner Erstbezug mit  
hochwertiger Ausstattung und 3 Terrassen mit  
Stadt-Fernblick!**



**Objektnummer: 2240**

**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<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>	71,23 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	105,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,45 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

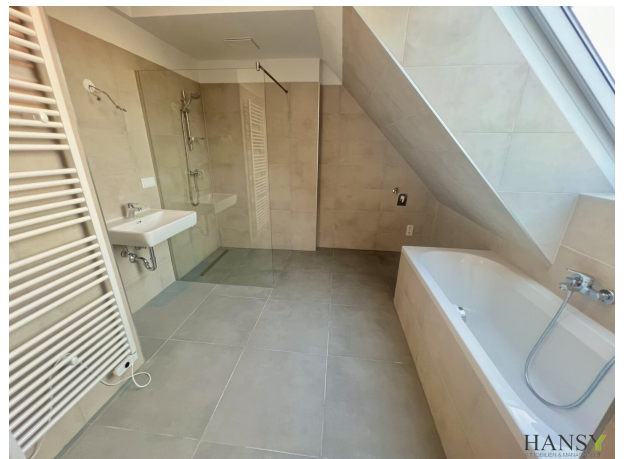
## Ihr Ansprechpartner

### Alexander Kalinowski

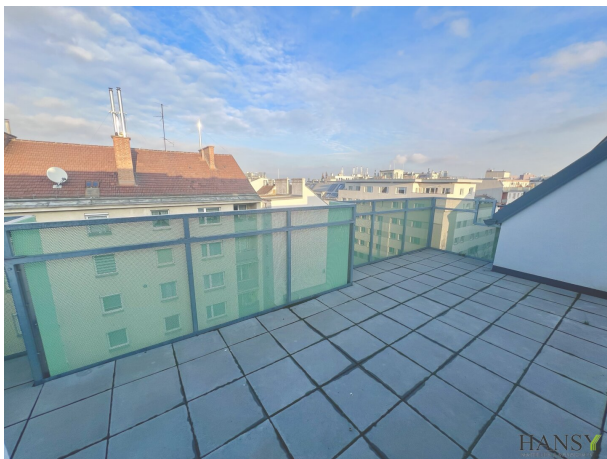
Hansy GmbH  
Badener Straße 30  
2604 Theresienfeld

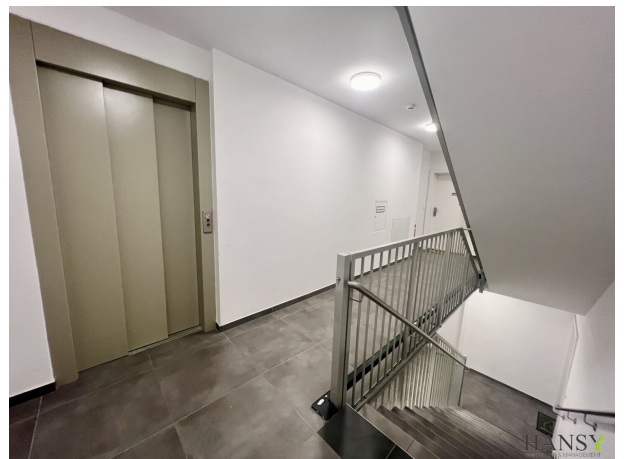
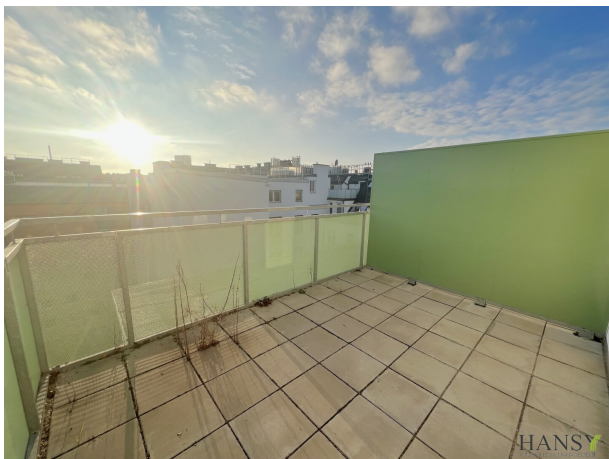
T +4367761361090  
H +4367761361090

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









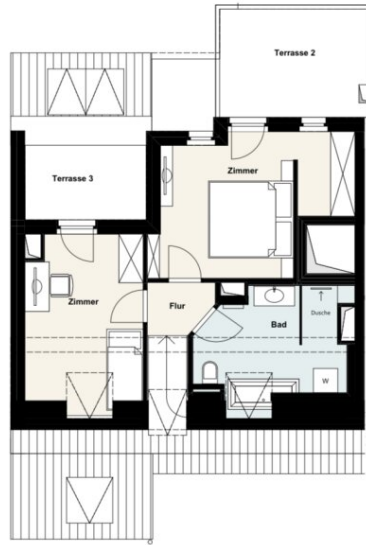
**VERKAUFSPLAN**  
INZERSDORFERSTRASSE 1221



**TOP 33**

1. und 2. Dachgeschoss

Vorraum	2,95 m <sup>2</sup>
Wohnküche	25,13 m <sup>2</sup>
WC	1,64 m <sup>2</sup>
Flur	2,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,07 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,08 m <sup>2</sup>
Bad/WC	11,36 m <sup>2</sup>
<b>WNF</b>	<b>71,23 m<sup>2</sup></b>
Terrasse 1	17,67 m <sup>2</sup>
Terrasse 2	11,03 m <sup>2</sup>
Terrasse 3	5,67 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

### Ihre Wohnung – durchdacht und einladend

Diese schöne 3-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.**
- **Die gemütlichen Schlafzimmer bieten nicht nur Ruhe, sondern auch einen direkten Zugang zu Ihren privaten Terrassen mit einem atemberaubenden Stadt-Fernblick.**
- **Ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne runden das tolle Wohnangebot ab.**

### Raumaufteilung im Überblick

- **Vorraum:**
- **Wohnküche:**
- **2 Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Dusche und Badewanne**
- **3 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 599.000,00 (zzgl. 20% USt)**
- **Kaufpreis für Eigennutzer: EUR 639.000,00**



- **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