

**Über den Dächern Wiens... Schöner Erstbezug mit
hochwertiger Ausstattung und 4 Terrassen mit
Stadt-Fernblick!**



Objektnummer: 2239

Eine Immobilie von Hansy GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,58 m ²
Nutzfläche:	118,74 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	4
Heizwärmebedarf:	B 32,45 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,85
Kaufpreis:	699.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexander Kalinowski

Hansy GmbH
Badener Straße 30
2604 Theresienfeld

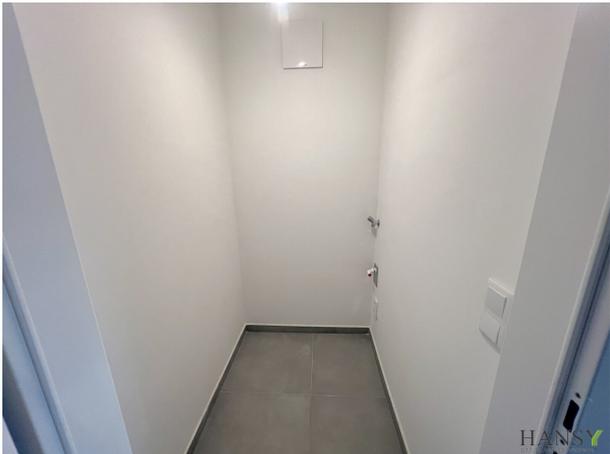
T +4367761361090
H +4367761361090

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









VERKAUFSPLAN
INZERSDORFERSTRASSE 121



TOP 32

1. und 2. Dachgeschoss

Vorraum	4,64 m ²
Wohnküche	27,08 m ²
Abstellraum	1,66 m ²
WC 1	1,82 m ²
WC 2	1,54 m ²
Zimmer	15,99 m ²
Zimmer	12,99 m ²
Galerie	11,05 m ²
Bad	5,81 m ²

WNF 82,58 m²

Terrasse 1	8,35 m ²
Terrasse 2	10,83 m ²
Terrasse 3	5,65 m ²
Terrasse 4	11,33 m ²



HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT
www.hansy.de

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 Badewanne rundet das tolle Wohnangebot ab.**

Raumaufteilung im Überblick

- **Vorraum:**
- **Wohnküche**
- **2 Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Dusche und Badewanne**
- **4 Terrassen mit Weitblick!**

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 749.000,00**
- **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