

**Erstbezug! Ihr neues Zuhause in der Stadt: Stilvoll,  
Modern und mit tollem Stadt-Fernblick!**



**Objektnummer: 2241**  
**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<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>	31,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<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>	212.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

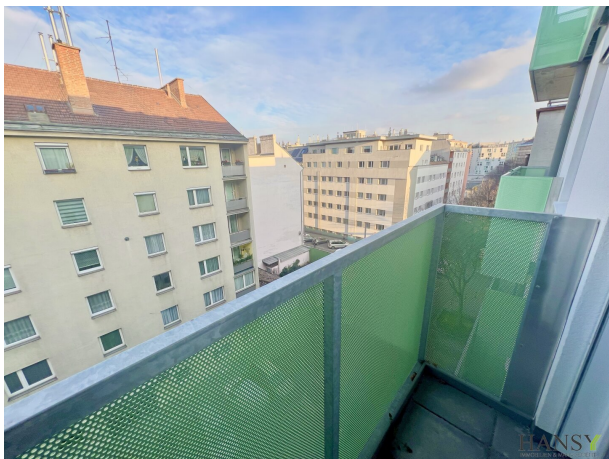
## Ihr Ansprechpartner

**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 123



**TOP 29**  
6. OBERGESCHOSS

Vorraum	4,57 m <sup>2</sup>
Wohnküche	21,58 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,79 m <sup>2</sup>
<b>WNF</b>	<b>31,94 m<sup>2</sup></b>
Balkon	1,36 m <sup>2</sup>



## **Objektbeschreibung**

### **Ihre Wohnung – durchdacht und einladend**

Diese 1-Zimmer-Wohnung ist ein echtes Highlight. Mit einem perfekt geplanten Grundriss und einer schönen Freiflächen lässt sie keine Wünsche offen:

### **Raumaufteilung im Überblick**

- **Vorraum**
- **Wohnküche**
- **Badezimmer**
- **Terrasse mit tollem Stadt-Fernblick**

### **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 212.000,00 (zzgl. 20% USt)
- **Kaufpreis für Eigennutzer:** EUR 235.000,00
- **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