

**Erstbezug! Ihr neues Zuhause in der Stadt mit 50 m²
großem Dachgarten zur Alleinnutzung!**



Objektnummer: 2242

Eine Immobilie von Hansy GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,40 m ²
Nutzfläche:	94,46 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	46,44 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,45 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,85
Kaufpreis:	257.000,00 €
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
BY FRIEDRICH & PARTNER AG



HANSY
BY FRIEDRICH & PARTNER AG



HANSY
BY FRIEDRICH & PARTNER AG



VERKAUFSPLAN
INZERSDORFERSTRASSE 121



TOP 06

1. OBERGESCHOSS

Vorraum	7,65 m ²
Wohnküche	16,20 m ²
Zimmer	13,38 m ²
Bad/WC	5,77 m ²
WNF	42,80 m²
Balkon	5,62 m ²
Dachgarten	10,44 m ²



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 wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz.**
- **Privaten Terrasse und großzügiger Garten zur Alleinnutzung!**
- **Ein modernes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie ein praktischer Vorraum runden das Angebot ab.**

Raumaufteilung im Überblick

- **Vorraum**
- **Wohnküche**
- **Schlafzimmer**
- **Badezimmer**
- **Terrasse**
- **Dachgarten - 45 m² groß!**

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 (Rollos)**
- **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 257.000,00 (zzgl. 20% USt)**
- **Kaufpreis für Eigennutzer: EUR 287.000,00**

- **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