

**Erstbezug! Ihr neues Zuhause in der Stadt mit 50 m<sup>2</sup>  
großem Dachgarten zur Alleinnutzung!**



**Objektnummer: 2242**

**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>	42,40 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	94,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	46,44 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,45 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	257.000,00 €
<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.







**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT

**VERKAUFSPLAN**  
INZERSDORFERSTRASSE 121



**TOP 06**

1. OBERGESCHOSS

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



**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT

## 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 m<sup>2</sup> 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