

**Erstbezug mit Terrasse in 2. Obergeschoß -  
Traumwohnung in 1210 Wien**



Beispielfoto

**Objektnummer: 6547/3592**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wildnergasse 73a
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,86 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	46,25 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	10,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Sezgin**

CPS Immobilien Sezgin e.U.







# Objektbeschreibung

## Tolles Neubauprojekt in Wien 21

### Eigentumswohnung zur Eigennutzung oder Vorsorge

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Erstbezug auf Baurechtsgrund (60 Jahre)**
- **Wohnnutzfläche** von rund **46 m<sup>2</sup>**
- **bestehend aus** Flur, Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, WC, Wohnküche, Schlafzimmer
- **Balkon mit rund 5 m<sup>2</sup>**
- **hochwertige und moderne Ausstattung**
- außenliegender Sonnenschutz (**elektrische Raffstore**)
- **Massivbauweise**
- **Kunststofffenster (3fach verglast)**
- **Fliesen** in den **Nassräumen**, **Echtholzparkettböden** in den **Wohnräumen** (verschieden Optionen möglich)

- **Niedrigenergiehaus**
- **Kabel / Satelliten-TV**
- **Fahrradraum**
- **Personenaufzug**
- **Beheizung erfolgt per Strom (Infrarotpaneele) mittels Fußbodenheizung**
- **Videogegensprechanlage**
- **Kaufpreis als Anleger: € 334.800 (inklusive 20% USt.)**
- **optional kann ein KFZ Abstellplatz um zusätzlich € 15.500 gekauft werden**
- **beziehbar Herbst 2025**
- **Klimavorbereitung in allen Wohnräumen**
- **Photovoltaikvorbereitung**

**Die angegebenen Betriebskosten sind eine Annahme, welche bei vergleichbaren Neubauprojekten herangezogen wurden. Die tatsächlichen Betriebskosten ergeben sich nach einem Jahr (Betriebskostenabrechnung).**

**Zu den Betriebskosten kommt ein Baurechtszins in Höhe von rund € 2,50 / Nutzwert pro Monat hinzu.**

**Treuhänderin:**

Mag. Marlene Krüger

Streichergasse 10/6

1030 Wien

**Die ausführliche Beschreibung:**

Diese Wohnung liegt im 2. **Obergeschoß dieses Neubauprojektes** und besticht durch die tolle Ausstattung und der **idyllischen Lage**.

Durch den Vorraum gelangen Sie in den **zentralen Flur**, der sowohl in die **Wohnküche als weiters ins Schlafzimmer** führt. **Linkerhand** gelangen Sie ins **Badezimmer sowie ins WC**.

Die **Terrasse** erreichen Sie über das Schlafzimmer.

**Die Bauweise und Ausstattung:**

Dieses Neubauprojekt wurde in **Massivbauweise** errichtet und besticht durch die **hochwertige Ausstattung** und den **modernen Wohnkonzepten**.

Hochwertiger **Echtholzparkett**, zukunftsorientierte, **umweltbewusste Infrarotfußbodenheizung** runden das Ganze ab.

**Beheizung und Warmwasseraufbereitung:**

Die **Beheizung** erfolgt via Strom, welche mittels Fußbodenheizung **für angenehmes Wohnklima sorgt**.

**Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels **Wärmepumpe** per Strom.



## **Verkehrsanbindungen:**

Über die **Prager Straße** ist man **innen ca. 7 Autominuten** an der **Anschlussstelle Strebersdorf**, die wiederum auf die **A23** führt.

Der **Bahnhof Strebersdorf** befindet sich rund **7 Autominuten** entfernt. Von dort aus fährt der **Zug regelmäßig nach Wien**.

**Fahrtzeit** nach **Wien Floridsdorf** ist etwa **10 Minuten**, nach **Wien Praterstern** **15 Minuten** und in die **Wiener Innenstadt** rund **23 Minuten**.

**Bus 34A:** Floridsdorf (**U6 Anbindung, S1, S2, S3, S7**) - Jedleseesee - Bahnhof Strebersdorf (**Zuganbindung, 32A**)

**Straßenbahnlinie 26:** Strebersdorf - Wien Floridsdorf (**U6 Anbindung**) - Kagraner Platz (**U1 Anbindung**) - Hausfeldstraße (**U2 Anbindung**)

## **Infrastruktur:**

In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Ob **Nahversorger** (Spar, Billa, Bipa, uvm.), **Apotheke, Ärzte, Tierarzt, Schulen** oder **Kindergärten**, alles ist **fußläufig** in wenigen Minuten **erreichbar**.

**Gewerbepark Stadlau** ist rund **18 Autominuten** entfernt, **G3 Shopping Resort** ist in rund **23 Autominuten** zu erreichen, **Shopping City Nord** ist rund **8 Minuten** entfernt.

## **FINANZIERUNGSHILFE WIRD GEBOTEN**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.100m  
Apotheke <825m  
Klinik <2.325m  
Krankenhaus <2.350m

### **Kinder & Schulen**

Schule <600m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.225m  
Höhere Schule <1.775m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <800m  
Bäckerei <1.025m  
Einkaufszentrum <1.775m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.450m  
Bank <1.450m  
Post <1.250m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <2.625m  
Straßenbahn <850m  
Bahnhof <1.300m  
Autobahnanschluss <850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap