

## **Top ausgestattete Terrassenwohnung in 1210 Wien - Erstbezug mit 2 Zimmern und traumhafter Terrasse**



Beispielfoto

**Objektnummer: 6547/3591**

**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:                   | 38,84 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 39,90 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:                    | 223.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 100,00 €                         |
| USt.:                         | 10,00 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

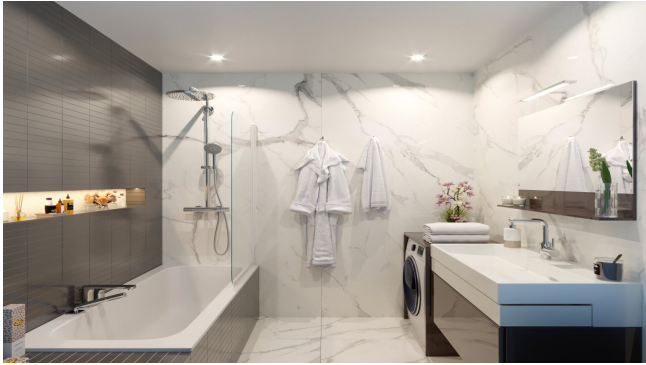
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## 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 **39 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: € 267.700 (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. **Rechterhand** 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