

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung ++ Mit Balkon und Garage ++
Nähe S-Bahn Hirschstetten ++ Perfekte Infrastruktur ++
Neubauwohnung 2008 ++ Absolute Ruhelage**



Objektnummer: 278966

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Krautgarten
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2008
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,29 m ²
Nutzfläche:	68,43 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,76 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	320.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.676,31 €
Betriebskosten:	81,90 €
USt.:	10,99 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

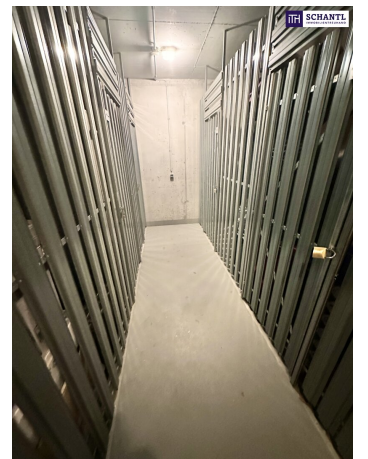


Mag. Hanna Herzenstein













Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung ++ Mit Balkon und Garage ++ Nähe S-Bahn Hirschstetten ++ Perfekte Infrastruktur ++ Neubauwohnung 2008 ++ Absolute Ruhelage

Preis inklusive Garage im Haus – Ihre Traumwohnung wartet auf Sie!

Mitten im florierenden 22. Wiener Bezirk präsentiert sich diese charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung als perfektes Zuhause für Eigennutzer:innen und Anleger:innen. Die moderne Wohnanlage kombiniert urbanen Komfort mit einer ruhigen und grünen Wohnatmosphäre.

Erleben Sie die Natur direkt vor der Haustür – ob ein gemütlicher Spaziergang durch die Blumengärten Hirschstetten oder der Hirschstettner Aupark – und freuen Sie sich auf eine Wohnanlage, die mit eigenem Spielplatz und Grünflächen höchsten Wohnkomfort bietet.

Wohnungsdetails

- **Wohnfläche:** 61,29 m²
- **Balkon:** 7,14 m² mit Blick ins Grüne
- **Stockwerk:** 2. Obergeschoss mit Aufzug
- **Baujahr:** 2008 (Neubauwohnung)

Facts und Raumaufteilung:

- **Wohnküche:** ca. 27,97 m²
- **Zimmer:** ca. 22,43 m²
- **Vorraum:** ca. 5,09 m²

- **Badezimmer:** ca. 4,66 m²
- **WC:** ca. 1,14 m²
- **Balkon:** ca. 7,14 m²
- Laminatböden
- Einbauküche
- Lift im Stiegenhaus
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- **Auto-Stellplatz**

Kaufpreis

EUR 320.000,- inklusive Garagenplatz im Haus

Nutzen Sie diese Gelegenheit, eine moderne Wohnung in einer der begehrtesten Lagen Wiens zu erwerben. Zögern Sie nicht – Ihre Traumwohnung wartet auf Sie! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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 <750m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap