

**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 <sup>2</sup>
Nutzfläche:	68,43 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 39,76 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,12
Kaufpreis:	320.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	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 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** 7,14 m<sup>2</sup> mit Blick ins Grüne
- **Stockwerk:** 2. Obergeschoss mit Aufzug
- **Baujahr:** 2008 (Neubauwohnung)

### Facts und Raumaufteilung:

- **Wohnküche:** ca. 27,97 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** ca. 22,43 m<sup>2</sup>
- **Vorraum:** ca. 5,09 m<sup>2</sup>

- **Badezimmer:** ca. 4,66 m<sup>2</sup>
- **WC:** ca. 1,14 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** ca. 7,14 m<sup>2</sup>
- 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](http://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