

## **NEUBAU mit SÜDBALKON und Garagenmietoption - ANLEGERWOHNUNG**



**Objektnummer: 5570/476**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Haslingergasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	2012
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,33 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	50,19 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	105,09 €
USt.:	10,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Dominik Kirschner**

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 6605195782

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









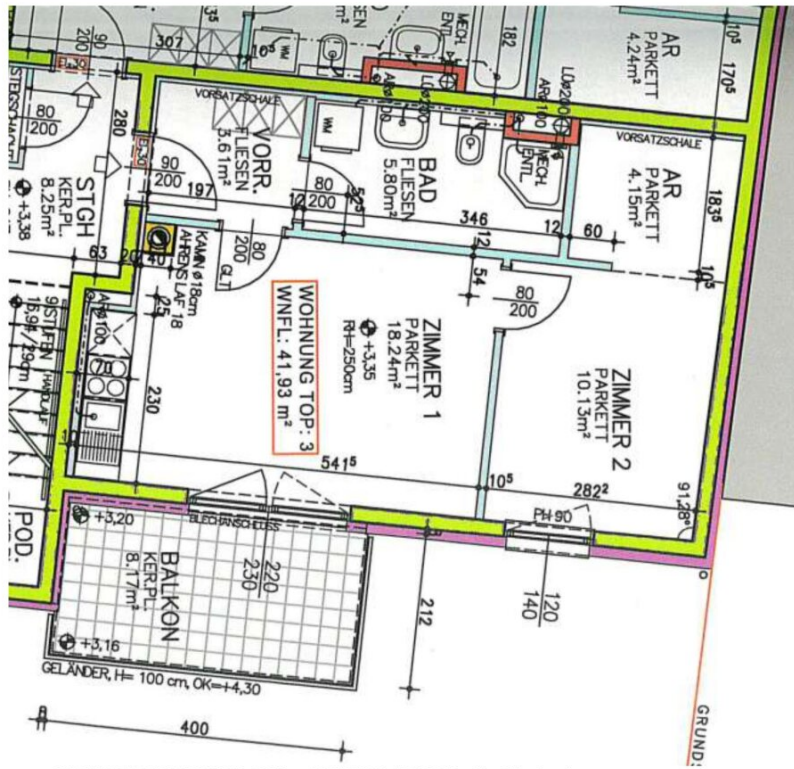












**KIRSCHNER IMMO GMBH - Telefon:** 0664/ 308 73 46 **E-Mail:** office@kirschner.immo  
 Bankverbindung: **RAIKA** IBAN: AT93 3258 5000 0804 6484 BIC: RLNWATWWOBG  
 FN 429467w Gerichtsstand Wien ATU 69418926

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese wunderschöne Eigentumswohnung im Herzen des beliebten 17. Bezirks und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Wohnen brauchen.

Die Wohnung im ersten Stock besticht durch eine Gesamtfläche von 41,33 m<sup>2</sup> und verfügt über 2 helle Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für ein Schlafzimmer samt Kasten, sowie ein Wohnzimmer mit der bereits eingebauten neuwertigen Küche mit hervorragender Ausstattung (Kühlschrank, Ofen, Herd, Geschirrspüler, etc) bietet.

Der Kaufpreis macht diese Immobilie in dem Haus, das erst 2012 neu errichtet wurde, zu einer tollen Gelegenheit eine neuwertige Wohnung in einem tollen Gebäude zu kaufen.

Das Highlight dieser Wohnung ist der Balkon, der mit über 8 m<sup>2</sup> als sehr großzügig zu bezeichnen ist. Weiters finden Sie am Balkon einen Wasseranschluss, falls Sie sich mit Pflanzen oder kleinen Bäumchen, den Balkon grüner machen möchte.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der freundlichen Atmosphäre empfangen. Der großzügige Wohnbereich und Schlafbereich ist mit Parkett ausgestattet und bietet Ihnen genügend Platz für ein gemütliches Sofa und einen Essbereich. Die Fußbodenheizung sorgt dabei für angenehme Wärme in den kalten Wintermonaten.

Der Personenaufzug macht es Ihnen dabei leicht, Ihre Einkäufe oder schweres Gepäck in die Wohnung zu bringen.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem WC ausgestattet und bietet Ihnen somit einen Ort der Entspannung nach einem langen Arbeitstag. Ein Waschmaschinenanschluss befindet ebenfalls im Badezimmer vorhanden.

In der **hauseigenen Tiefgarage** können **PKW-Stellplätze dauerhaft angemietet** werden:

Dauerparktarif EUR 138,00 brutto pro Monat bzw. **gibt es einen Spezialtarif für Anrainer (mit Meldenachweis): EUR 116,88 brutto pro Monat**

**Bitte beachten Sie, dass es sich hier um eine Vorsorgewohnung handelt. Das bedeutet, dass die Wohnung mit 20% USt zzgl. verkauft wird und sich besonders zu Vermietungszwecken hervorragend eignet, da man dann die 20% USt. überschreiben könnte und nicht effektiv zahlen müsste.**

Die Wohnung wird durch Fernwärme beheizt, was nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch Ihre Energiekosten niedrig hält. Die Verkehrsanbindung ist optimal, denn in unmittelbarer Nähe befinden sich Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof, die Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bieten.

## **Der Supermarkt "LIDL" befindet sich direkt im Haus und lädt sehr bequem zum Einkaufen ein.**

In der Umgebung der Wohnung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei oder Einkaufszentrum – alles ist in kurzer Zeit zu erreichen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie in einer der begehrtesten Städte Europas. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Wohnung verzaubern. Wir freuen uns auf Sie!

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <750m



Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap