

## **Erstbezug! 3-Zimmer Wohnung mit Balkon, Nähe Oberes Mühlwasser**



**Objektnummer: 4197**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aleksandar Mihajlovic**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84







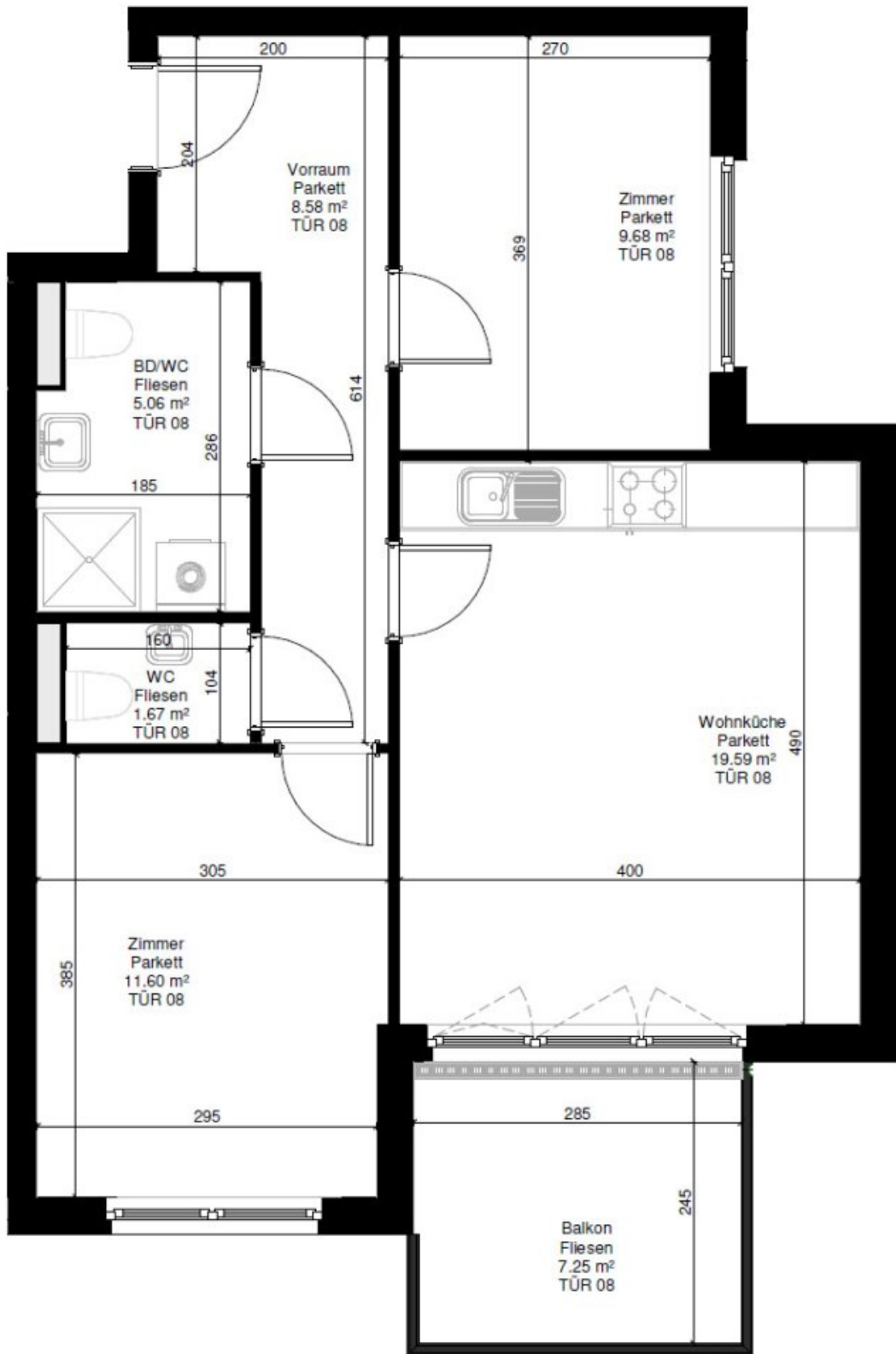












## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine 3-Zimmer Wohnung mit Balkon im 22. Wiener Gemeindebezirk in der Nähe des Oberen Mühlwassers.

Die Wohnung befindet sich im ersten Stock, der bequem mit dem Aufzug erreichbar ist, und erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von etwa 56 m<sup>2</sup>. Sie gliedert sich in eine Wohnküche, zwei Zimmer, ein Bad mit WC und ein separates Gäste-WC. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen 7 m<sup>2</sup> großen Balkon. Die Hauptbereiche der Wohnung sind mit hellem Parkettboden ausgestattet, während die Nassräume moderne Fliesen aufweisen. Die Beheizung erfolgt mittels einer Luftwärmepumpe. Fußbodenheizung, dreifach verglaste Kunststoffenster und Terrassentüren mit außenliegendem Sonnenschutz sind weitere Annehmlichkeiten. Das Objekt verfügt über 6 Garagenplätze, die zusätzlich zum Preis von 45.000 pro Platz erworben werden können.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen ca. 9 m<sup>2</sup> großen Vorraum, welcher alle Räumlichkeiten miteinander verbindet. Dieser führt Sie gegenüber der Eingangstüre in einen ca. 10 m<sup>2</sup> großen Raum, welcher sich optimal als Arbeitszimmer anbietet. Weiter über den Flur erreichen Sie die lichtdurchflutete Wohnküche. Hier haben Sie auf ca. 20 m<sup>2</sup> genügend Platz einen separaten Wohn- und Essbereich zu gestalten. Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zum nach Süden ausgerichteten Balkon, der zum Entspannen an der frischen Luft einlädt. Am Ende des Flurs liegt das ca. 12 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer. Ein modern ausgestattetes Bad mit begehrter Dusche, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss sowie ein Gäste-WC können ebenfalls über den Flur erreicht werden.

Das Objekt kann auch als Anlageobjekt gekauft werden, dabei beläuft sich der Kaufpreis auf € 412.000,00.

Die Lage der Immobilie kann als Gut bewertet werden. Innerhalb von wenigen Gehminuten erreichen Sie die nahegelegene Bushaltestelle der Buslinie 92A die an den öffentlichen Verkehr angebunden. In direkter Umgebung befinden sich mehrere Geschäfte für den täglichen Bedarf. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie das Obere Mühlwasser, ein



wahres Erholungsparadies. Die Uferpromenade entlang des Mühlwassers bietet eine idyllische Umgebung, perfekt für entspannte Spaziergänge und die Möglichkeit, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Die klaren Wasserläufe und grünen Ufer schaffen eine friedliche Atmosphäre, die ideal ist, um dem Alltagsstress zu entkommen.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

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 <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap