

**Erstbezug! 2-Zimmer Wohnung mit Garten und Terrasse,  
Nähe Oberes Mühlwasser**



**Objektnummer: 4192**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>	42,99 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	64,31 m <sup>2</sup>
<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>	299.000,00 €
<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







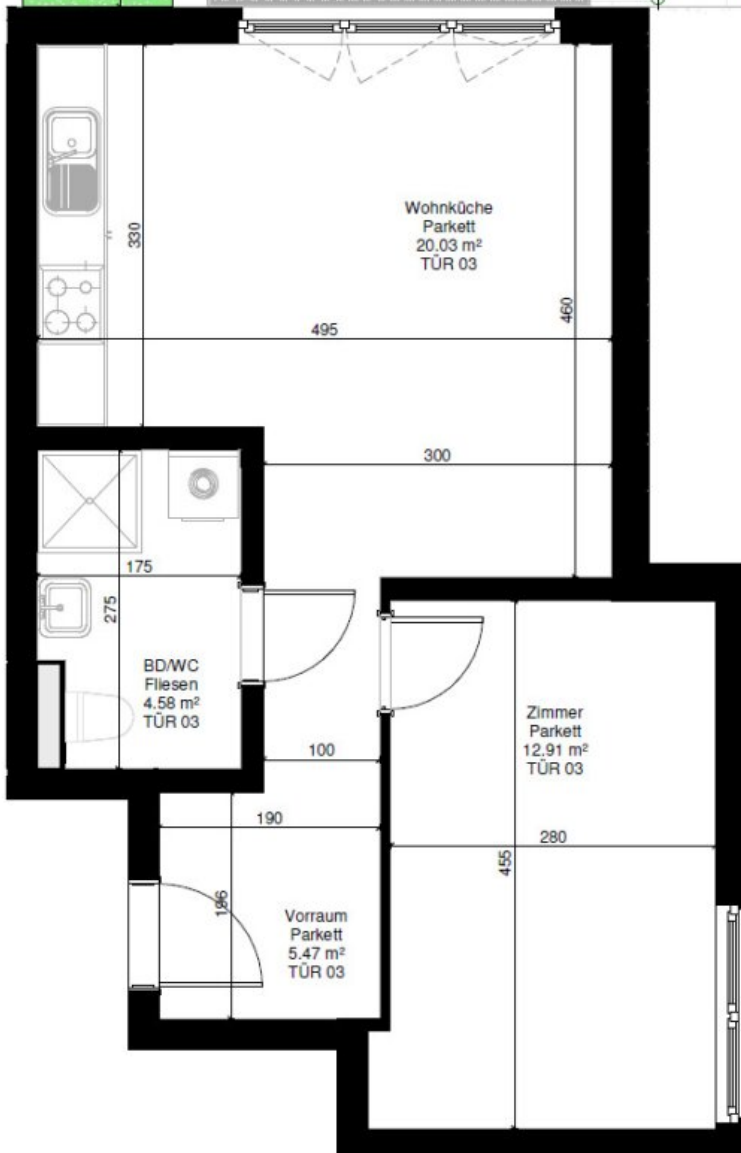
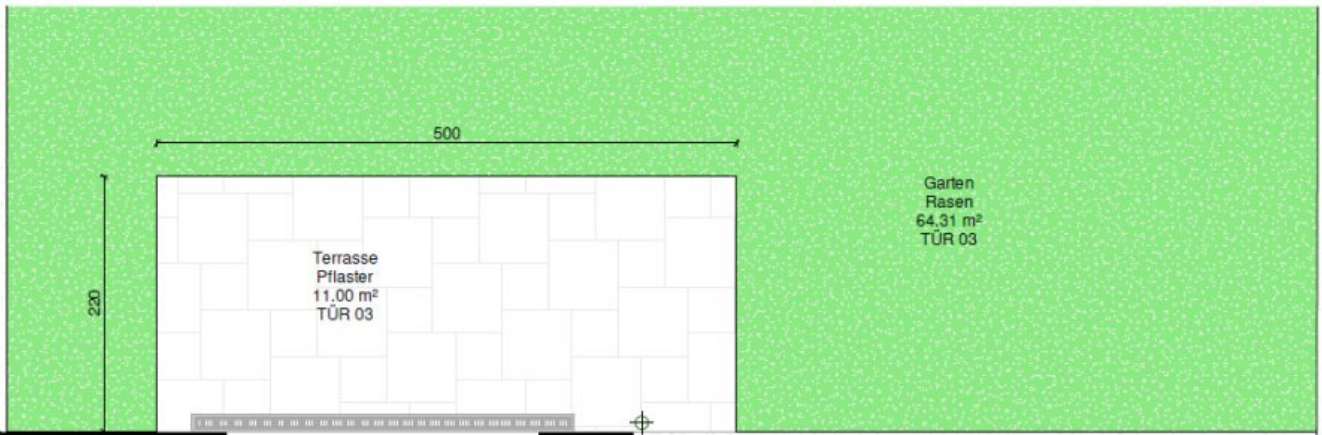












<i>TOP 03</i>	
<i>Raum</i>	<i>Fläche</i>

<i>BD/WC</i>	<i>4.58 m<sup>2</sup></i>
<i>Vorraum</i>	<i>5.47 m<sup>2</sup></i>
<i>Wohnküche</i>	<i>20.03 m<sup>2</sup></i>
<i>Zimmer</i>	<i>12.91 m<sup>2</sup></i>
<i>Wohnfläche</i>	<i>42.99 m<sup>2</sup></i>
<i>Garten</i>	<i>64.31 m<sup>2</sup></i>
<i>Terrasse</i>	<i>11.00 m<sup>2</sup></i>
<i>Freifläche</i>	<i>75.31 m<sup>2</sup></i>
<i>Gesamt</i>	<i>118.30 m<sup>2</sup></i>

## 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 steht eine bezaubernde 2-Zimmer Wohnung mit großem Garten im 22. Wiener Gemeindebezirk in der Nähe des Oberen Mühlwassers.

Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss und erstreckt sich über eine Wohnfläche von etwa 43 m<sup>2</sup>. Sie besteht aus einem Vorraum, einer Wohnküche, einem Schlafzimmer und einem Badezimmer mit WC. Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine Terrasse von ca. 11 m<sup>2</sup> und einen beeindruckenden Garten von ca. 64 m<sup>2</sup>. Die Hauptbereiche der Wohnung sind mit hellem Parkettboden ausgelegt, während die Nassräume mit modernen Fliesen ausgestattet sind. Die Beheizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe, und die Wohnung bietet Fußbodenheizung sowie dreifach verglaste Kunststofffenster und -terrassentüren mit außenliegendem Sonnenschutz. 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 Eingangsbereich, der Sie geradedurch in das ca. 13 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer führt. Weiters führt Sie der Vorraum direkt zur lichtdurchfluteten Wohnküche. Mit einer Fläche von etwa 20 m<sup>2</sup> bietet dieser Raum verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten für separate Wohn- und Essbereiche. Von hier aus erreichen Sie auch die Terrasse und den Garten, die zu entspannten Momenten an der frischen Luft einladen. Ein modernes Badezimmer mit begehbare Dusche, Waschtisch und Anschluss für die Waschmaschine befindet sich links neben der Eingangstür.

Das Objekt kann auch als Anlageobjekt gekauft werden, dabei beläuft sich der Kaufpreis auf € 315.000,00.

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