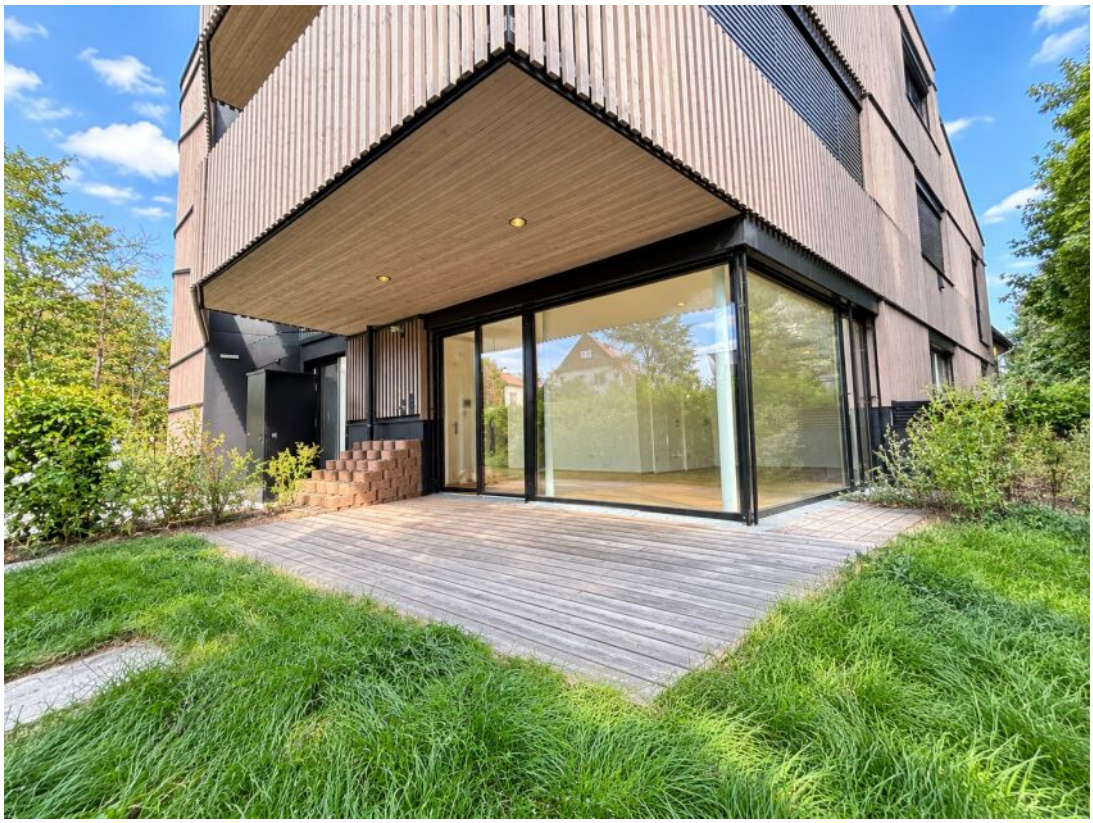
1130 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56970

Architektur auf höchsten Niveau***Design Gartenwohnung im Neubau





Ihr Ansprechpartner

Aurelian Tranc

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

Architektur auf höchsten Niveau***Design Gartenwohnung im Neubau





Willkommen in Ihrem neuen **Zuhause** im wunderschönen 13. Wiener Bezirk! Diese 2-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss bietet auf großzügigen 49,68 m² ein modernes und komfortables **Wohnambiente**, das keine Wünsche offen lässt.

Die Wohnung besticht durch eine **durchdachte** Raumaufteilung mit einer hellen **SÜD-Ausrichtung** und einem gemütlichen Schlafzimmer. Besonders hervorzuheben ist der private Garten samt Terrasse, der Ihnen einen Rückzugsort im Grünen direkt vor der Haustür bietet – ideal für entspannte Stunden, Grillabende oder einfach zum Sonne tanken.

Für höchsten Wohnkomfort sorgt die **Fußbodenheizung**, die an kühlen Tagen ein angenehmes Raumklima garantiert. Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche sowie einem WC ausgestattet und präsentiert sich in einer modernen Architektur, die zum Wohlfühlen einlädt.

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein: Zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien sowie ein nahegelegener Bahnhof ermöglichen eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und machen Ihre täglichen Wege stressfrei und schnell. Alle wichtigen Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Klinik und Krankenhaus befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für Ihre gesundheitliche Versorgung.

Auch Familien kommen hier voll auf ihre Kosten: Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar, sodass Ihre Kinder kurze Wege zum Lernen und Spielen haben. Für den täglichen Einkauf finden Sie Supermärkte und Bäckereien ganz in der Nähe, die Ihnen die Versorgung mit frischen Lebensmitteln erleichtern.

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen, eine zentrale Lage und eine angenehme Umgebung – ein **ideales Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Qualität und Lebensqualität legen**.

Zögern Sie nicht und lassen Sie sich diese attraktive Immobilie im 13. Bezirk nicht entgehen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses besonderen Angebots! Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

HIGHLIGHTS

- Holzriegel Bauweise
- Luftwärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Garagenplätze mit E-Ladestation (Vorbereitung)
- Alarmanlage
- Smart-Home
- Glasfaser Internet
- uvm.

ECKDATEN

- **STOCKWERK**: EG
- **BEZIEHBAR**: SOFORT
- **WOHNFLÄCHE**: ca. 50m²
- **GARTEN:** ca. 77m²
- **TERRASSE:** ca. 18m²
- **ZIMMER**: 2
- **MÖBLIERUNG**: nein
- **KÜCHE**: nein
- **BADEZIMMER**: Dusche und WC
- **WC**: 1
- **HEIZUNG**: Luftwärmepumpe
- **KELLERABTEIL**: Ja
- **STELLPLATZ GARAGE:** nicht inkludiert

Verhandlungspreis: EUR 487.995,00

Verhandlungspreis Stellplatz: EUR 30.000,00

Betriebskosten: EUR 117.41

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die

Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Die Pläne und alle weiteren Unterlagen wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Wir übernehmen keine Haftung für Abweichungen und beziehen uns auf das vorläufige Nutzwertgutachten. Der Plan dient als Orientierungshilfe.

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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 49,68 m²
Gartenfläche:	ca. 76,93 m²
Terrassenfläche:	ca. 18,35 m²
Etage:	EG
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Gärten:	1
Terrassen:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	sofort
Mobiliar:	Bad
Heizung:	Fußbodenheizung
Bauart:	Neubau
Zustand:	neuwertig
Baujahr:	2024
Ausrichtung:	Südostwesten
Energieausweis:	
Gültig bis:	28.11.2032
HWB:	B 36 kWh/m²a
fGEE:	A+ 0,7

Ausstattung

Boden:	Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Belüftung:	Klimaanlage
Balkon:	Südbalkon / -terrasse
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung
Bad:	Dusche, Bad mit WC
Extras:	Alarmanlage, Wasch- / Trockenraum, Abstellraum, Seniorengerecht

Preisinformationen

Kaufpreis:	487.995,00 €
Betriebskosten:	106,74 €
Umsatzsteuer:	10,67 €
Monatliche Gesamtbelastung:	117,41 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos





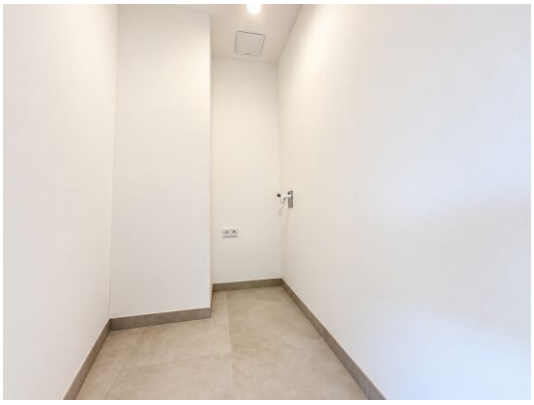






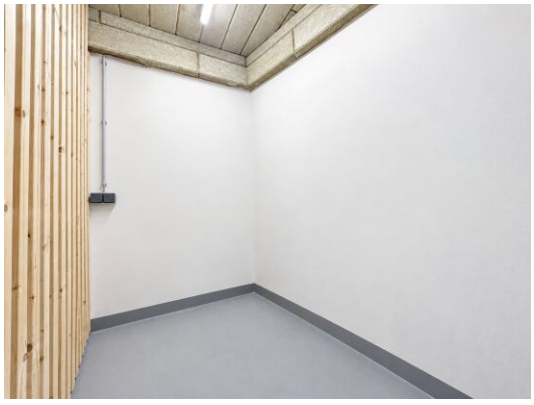


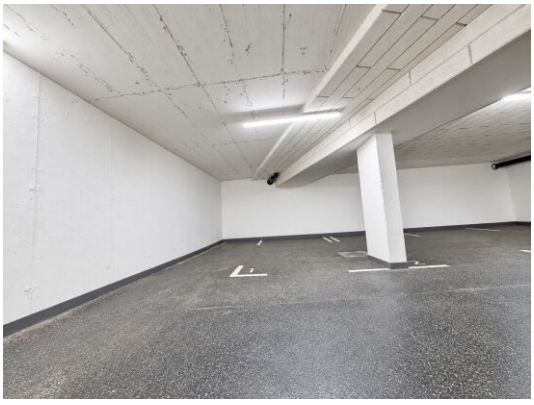












RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

1130 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	3.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	3.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	1.500 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at