

1140 Wien | Wohnung | Objektnummer: 57059

****Architektur, Design mit hochwertigen Materialien und ein durchdachter 4-Zimmer-Grundriss in einer Grünruhelage****



Ihr Ansprechpartner

Aurelian Tranc

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

****Architektur, Design mit hochwertigen Materialien und ein durchdachter 4-Zimmer-Grundriss in einer Grünruhelage****



Lage

Hadersdorf

Willkommen in Ihrem neuen **Zuhause** im wunderschönen Hadersdorf! Diese 4-Zimmer Wohnung mit großzügigen ca. 125 m² Wohnfläche bieten ein modernes und komfortables **Wohnambiente**, das keine Wünsche offen lässt.

Die Wohnung besticht durch eine **durchdachte** Raumaufteilung mit einer hellen **SÜD-Ausrichtung** und gemütliche Schlafzimmer. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Balkon, 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 eigene **Tiefgarage**, elektrische **Raffstore uvm.**

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 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!

AUSSTATTUNG

- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Photovoltaik
- hochwertige Ausstattung
- großformatige Fliesen
- moderne Parkettböden
- Feinsteinzeug 60 x 60 cm auf den Balkonen und Terrassen
- elektrische Raffstore
- Tiefgarage
- uvm.

AUFTEILUNG

- Gang/Vorzimmer mit Fenster ca. 9,60m² (Parkett)
- Wohnküche mit Ausgang auf Balkon ca. 39,26m² (Parkett)
- Master Bedroom mit Ausgang auf Balkon ca. 22,94m² (Parkett)
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Fenster mit ca. 10,60m² (Fliesen)
- Abstellraum mit Fenster ca. 5,12m² (Parkett)
- Zimmer mit ca. 13,05m² (Parkett)
- Zimmer mit ca. 12,35m² (Parkett)
- WC mit ca. 2,42m² (Fliesen)

ECKDATEN

- **STOCKWERK:** 1.Stock
- **BEZIEHBAR:** SOFORT
- **WOHNFLÄCHE:** ca.125,18m²
- **Terrasse:** ca. 28,67m²
- **BALKON:** ca. 14,66m²
- **ZIMMER:** 4
- **MÖBLIERUNG:** nein
- **KÜCHE:** nein
- **BADEZIMMER:** Badewanne & Dusche
- **WC:** 2
- **HEIZUNG:** Luftwärmepumpe
- **KELLERABTEIL:** Ja
- **STELLPLATZ GARAGE:** nicht inkludiert

Kaufpreis: EUR 899.00,00

Betriebskosten: EUR folgen

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. 125 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 14,66 m ²	Beziehbar:	SOFORT
		Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	1. Etage	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	4	Lärmpegel:	Ruhelage
Bäder:	1	Bauart:	Neubau
WCs:	2	Zustand:	Erstbezug
Abstellräume:	1	Baujahr:	2025
Keller:	1	Ausrichtung:	Süden
Balkone:	1		
		Energieausweis:	
		Gültig bis:	01.01.2034
		HWB:	B 29,3 kWh/m ² a
		fGEE:	A+ 0,75

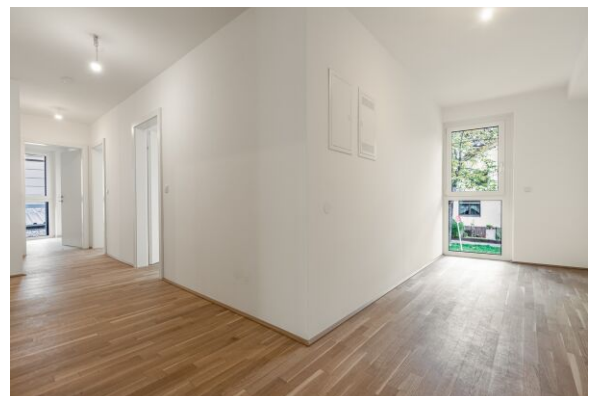
Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung
Fahrstuhl:	Personenaufzug		
Befeuerung:	Solarenergie, Luftwärmepumpe	WCs:	Getrennte Toiletten
Ausblick:	Grünblick	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Tiefgarage
		Extras:	Fahrradraum, Abstellraum, Seniorengerecht, Rollstuhlgerecht

Preisinformationen

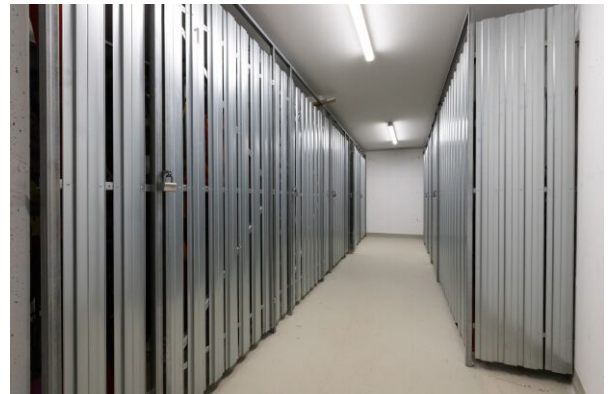
Kaufpreis:	869.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	31.284,00 € inkl. 20% USt.

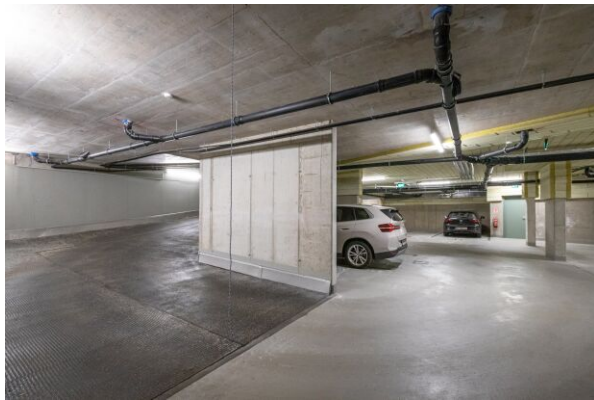
Weitere Fotos







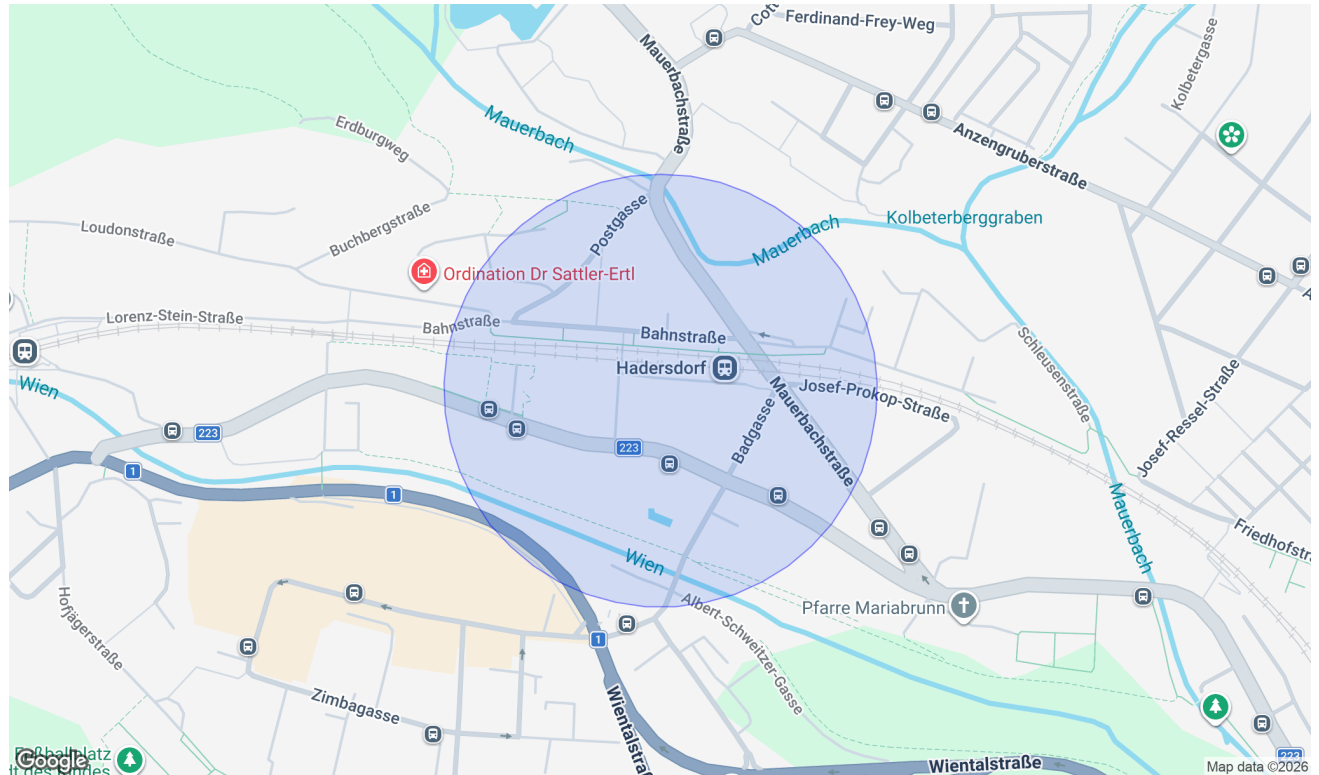






Lage

1140 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	2.500 m
Apotheke	500 m
Klinik	4.500 m
Krankenhaus	3.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

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

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	7.000 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

Bauteil Mauerbachstraße 17



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