



Inserat ID: 142960

erstellt am : 09.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 311000€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 48.62m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 55.54m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Pino Reinhard Lux

Tel: +43 676 750 40 13

lux@diemaklerei.at

### Anlagewohnung oder Eigennutzung: moderne Wohnung mit Südbalkon



Wohnen mit vielen Annehmlichkeiten - als Anlage für die Vermietung oder zur Eigennutzung!

Diese einladende 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoß (mit Lift) eines modernen Neubaus überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von 48,62 m<sup>2</sup> sowie einem 5,24 m<sup>2</sup> großen Balkon bietet sie ausreichend Platz für angenehmes Wohnen auch für Paare.

Durch die südseitige Ausrichtung präsentieren sich beide Wohnräume angenehm hell, für die

notwendige Beschattung sorgen außenliegende Rollos. Die Wohnküche bietet Platz für einen Küchenblock sowie einen Ess- und Wohnbereich. Der Zugang zur Wohnung erfolgt bequem und barrierefrei über einen Lift und eine selbstschließende Tür der Widerstandsklasse 3.

Die Wohnung ist mit einem hochwertigen Parkettboden aus mattierter Eiche ausgestattet, der für ein warmes Wohnambiente sorgt. In Bad und WC finden sich elegante Feinsteinzeug-Fliesen, eine flache Duschtasse mit klarer Glasabtrennung sowie stilvolle Markenarmaturen. Die Freifläche ist zusätzlich mit einem frostsicheren Wasseranschluss und einem Lichtauslass versehen ? ideal für gemütliche Abende unter freiem Himmel oder um im eigenen Zuhause die Sonne zu genießen. Große Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung und Außenrollläden sorgen für optimalen Schall- und Wärmeschutz. Ein eigener Einlagerungsraum steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt mittels Fußbodenheizung über Fernwärme, ein Lüftungssystem mit Bedarfslüftung im Bad und WC sowie eine Vorbereitung für TV- und Internetanschlüsse (Magenta/A1) runden das technische Angebot ab.

Die Wohnhausanlage selbst bietet alles, was modernes Leben erfordert: Ein barrierefreier Aufzug, Einlagerungsräume, Fahrradabstellplätze und -räume sowie Grünflächen schaffen zusätzliche Annehmlichkeiten. Für Familien gibt es einen Kinderspielplatz, und die hervorragende Infrastruktur des 23. Bezirks bietet beste Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel wie die U-Bahn-Linie U6 und die Badner-Bahn. Die Nähe zur Shopping-City-Süd und vielen anderen Einkaufsmöglichkeiten erlaubt Ihnen die rasche Erledigung Ihrer täglichen Wege.

Wer es bevorzugt, mit dem eigenen Fahrzeug unterwegs zu sein, kann optional einen privaten Kfz-Abstellplatz erwerben.

Diese Wohnung vereint modernes Design, hochwertige Materialien und eine optimale Lage zu einem perfekten Zuhause ? ideal für Singles und Paare, denen die gute Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt ebenso wichtig ist, wie kurze Wege ins Grüne oder an Naherholungsorte wie Baden oder den Naturpark Föhrenberge im Wiener Wald. Wer Heurigengemütlichkeit und ein traditionelles kulinarisches Angebot schätzt, wird im nahe gelegenen Perchtoldsdorf oder in Brunn am Gebirge fündig.

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin.

Vielen Dank!

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

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

&lt;500m Apotheke &lt;1.000m Klinik &lt;2.000m Krankenhaus &lt;2.000m Kinder

&lt; Schulen Schule &lt;1.000m Kindergarten &lt;500m Universität

&lt;5.000m Höhere Schule &lt;5.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei

&lt;1.500m Einkaufszentrum &lt;1.000m Sonstige Geldautomat &lt;500m Bank

&lt;1.500m Post &lt;1.500m Polizei &lt;1.500m Verkehr Bus &lt;500m U-Bahn

&lt;1.000m Straßenbahn &lt;3.000m Bahnhof &lt;500m Autobahnanschluss

&lt;1.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 48.62m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 55.54m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 44m<sup>2</sup>

hwbkasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.8m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 311000€

Nebenkosten: 76.5€

## Kontaktinformationen

Vorname: Pino Reinhard

Nachname: Lux

Tel.: +43 676 750 40 13

E-Mail: lux@diemaklerei.at