"Erstbezug- Ihr neues Zuhause mit Naturblick – gegenüber den Blumengärten!"

ETW 1220 Wien Living Room Symbolfoto

Objektnummer: 1626_26685

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2019
Wohnfläche:	87,37 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	337.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Andrea Eisner

RE/MAX Wien-Donaustadt
Kagraner Platz 17
1220 Wien

H +43 660 / 77 22 320
F +43 1/2644185

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

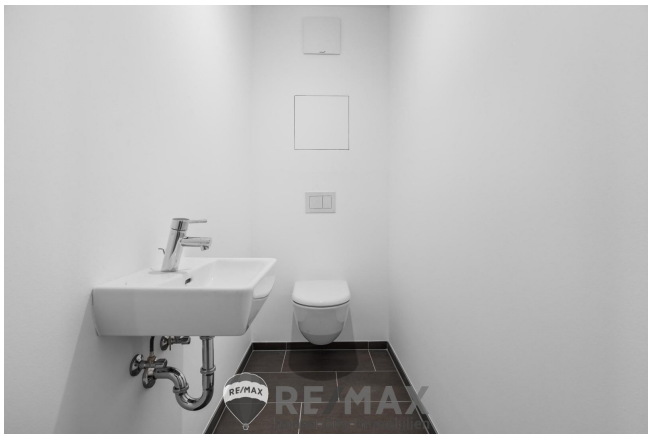
RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien


RE/MAX
RE/MAX

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau City Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau City Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau City Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

1.OG
RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

Plan folgt
in Kürze...
Wir bitten um Ihr Verständnis!
RE/MAX
Donau-City-Immobilien
RE/MAX
DCI

RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ
RE/MAX Premiumschutz in den ersten 3 Monaten PRÄMIENFREI*
Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlagen
zu Ihrer Haushalts-/Eigenheimversicherung
RE/MAX
Donau-City-Immobilien
GENERALI

Objektbeschreibung

"Erstbezug- Ihr neues Zuhause mit Naturblick – gegenüber den Blumengärten!"

DAVE - Digitales Angebotsverfahren! Die fairste Form der Preisfindung bei Immobilien!
Mehr Informationen finden Sie unter: DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!

Diese moderne Erstbezugswohnung befindet sich im 1. Liftstock einer hochwertigen Wohnhausanlage auf einem Baurechtsgrundstück, wobei der langfristige Baurechtszins bereits in den Betriebskosten enthalten ist. Dies ermöglicht einen attraktiven Kaufpreis, der deutlich günstiger ist als bei vergleichbaren Wohnungen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 93,06 m² inklusive einer ca. 5,69 m² großen Loggia bietet die Wohnung einen wunderschönen Blick auf die Blumengärten Hirschstetten. Der einladende Vorraum mit Platz für eine Garderobe führt in das großzügige Wohnzimmer mit großen Fenstern, das viel Tageslicht bietet. Die offene Wohnküche ist mit einer hochwertigen DAN-Küche ausgestattet und verfügt über Ceranfeld, Backofen, Dunstabzug, Mikrowelle, Geschirrspüler, Kühlschrank und Gefrierschrank.

Zwei helle Schlafzimmer bieten ausreichend Platz, eines davon mit einem praktischen Ankleidezimmer, das auch vom Vorraum aus zugänglich ist. Das moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Handtuchheizkörper ausgestattet, ein separates WC sowie ein Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort. Hochwertige Kunststoff-Alu-Fenster mit Isolierverglasung und elektrische Raffstores zur Beschattung unterstreichen die durchdachte Ausstattung.

Perfekte Anbindung und Infrastruktur:
Straßenbahnlinie 26 – Die Haltestelle Ziegelhofstraße befindet sich direkt vor der Tür und verbindet Sie mit wichtigen Knotenpunkten.
Buslinien 95A, 95B, 85A, N23 und N24 – Schnelle Anbindung an umliegende Bezirke und zur U-Bahn.
U2-Station Hausfeldstraße – In wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine zügige Fahrt ins Stadtzentrum.
Freizeit & Nahversorgung – Blumengärten Hirschstetten und der Hirschstettner Badeteich sind nur wenige Schritte entfernt. Supermärkte wie Hofer, Lidl, Billa und Bipa sind fußläufig erreichbar.

Die Wohnung wird über umweltfreundliche Fernwärme beheizt, ein Kellerabteil ist ebenso vorhanden.

Betriebskosten inkl. Baurechtszins: 382,43 €
Ru?cklage per 31.12.2024: € 84.900,-

Diese stilvolle Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und einer idealen Lage – eine perfekte Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer!

Der DAVE-Richtpreis beträgt € 337.000,--.
Der Verkauf wird über das neue *) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt.
***) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem *) online erstellten Anbot definiert wird und kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Anbotes!**
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!

"First Occupancy – Your New Home with a Nature View – Opposite the Blumengärten!"

DAVE - Digital Bidding Process! The fairest way to determine the price for real estate! For more information, visit: DAVE – The digital bidding process for real estate!

This modern first-occupancy apartment is located on the 1st floor (with elevator) of a high-quality residential complex on a leasehold property. The long-term ground rent is already included in the operating costs, making the purchase price significantly more attractive compared to similar apartments.

With a living space of approx. 93.06 m², including a loggia of approx. 5.69 m², the apartment offers a beautiful view of the Blumengärten Hirschstetten.
The inviting entrance hall, with space for a wardrobe, leads into the spacious living room with large windows that provide plenty of natural light. The open-plan kitchen is fitted with a high-quality DAN kitchen and includes a ceramic cooktop, oven, extractor hood, microwave, dishwasher, refrigerator, and freezer.

Two bright bedrooms provide ample space, one of which features a practical walk-in closet, also accessible from the hallway. The modern bathroom is equipped with a bathtub and a heated towel rail, while a separate WC and a storage room add extra convenience.
High-quality plastic-aluminum windows with insulating glazing and electric blinds complete the well-thought-out design.

Perfect Connectivity and Infrastructure:
Tram line 26 – The Ziegelhofstraße stop is right outside the door, connecting you to key transit hubs.
Bus lines 95A, 95B, 85A, N23, and N24 – Quick access to surrounding districts and the metro.
U2 Hausfeldstraße station – Just minutes away, providing a fast connection to the city center.
Leisure & Shopping – Blumengärten Hirschstetten and the Hirschstetten bathing pond are

just steps away. Supermarkets like Hofer, Lidl, Billa, and Bipa are within walking distance.

The apartment is heated via environmentally friendly district heating and includes a basement storage unit.

Operating Costs incl. Ground Rent: € 382.43
Reserve as of 31.12.2024: € 84,900.-

This stylish apartment impresses with its smart layout, high-quality features, and prime location – a perfect opportunity for discerning buyers!

The DAVE guide price is € 337,000.
The sale will be conducted through the new) digital bidding process / DAVE.
) The stated price is a guide price, as the price is defined by the interested party with an *) online bid and can vary depending on demand. Acceptance is solely at the discretion of the seller through countersigning the submitted bid!
The agent is acting as a dual broker.Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	22.37 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	A
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	0.73
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	A