

Stylisch wohnen & das Leben feiern - smarte 2 Zimmer Wohnung mit Weitblick



Visualisierung Wohnraum

Objektnummer: 86065

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jägerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,19 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	278.000,00 €
Betriebskosten:	117,99 €
USt.:	11,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Ingrid Neugebauer

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien









Schematische Darstellung. Sämtliche Möblierungen dienen zur Illustration. Dieser Plan ist nicht Bestandteil des Kaufvertrages.

JÄGERSTRABE 58C-E

2 - ZIMMERWOHNUNG

7. OBERGESCHOSS



STIEGE 1 - TOP 40

01	Vorraum	4,05 m²
02	WC	1,67 m²
03	Abstellraum	1,40 m²
04	Wohnküche	20,94 m²
05	Zimmer	14,46 m²
06	Bad	6,47 m²

Wohnfläche 49,19 m²

Wohnnutzfläche 49,19 m²

Kelleroblefläche 1,28 m²

BAUHERR

Wiener Komfortwohnungen GmbH
Muthgasse 36, 1. OG
A-1190 Wien



PLANVERFASSER



Die angegebenen Flächenmaße sind Circa Maße. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausführungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme des Sanitärkeramiks, Bodenbelags und Duschwanne beim Wohnungskauf nicht inkludiert. Im Zuge der Ausführung kann es zu geringfügigen Änderungen der Flächenangaben kommen. Dieser Grundrissplan ist als Grundlage zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet. Stand Juni 2017. Änderungen vorbehalten.



10.07.20



Objektbeschreibung

Das Leben feiern - mit Weitblick & Donau-Flair

Hier trifft City-Vibe auf Wohnkomfort: Helle Räume, tolles Licht, alles, was man braucht – und noch ein bisschen mehr.

Für alle, die mehr wollen als vier Wände.

Dieses Zuhause ist wie geschaffen für **Urban Tigers** und **City Lover**, die wissen, dass Lage, Stil und smarte Grundrisse der wahre Luxus des Alltags sind. Ob **Young Professionals**, die zwischen Homeoffice und Afterwork fließend leben, **Paare mit Anspruch an Design & Dynamik**, oder **InvestorInnen**, die auf urbane Hotspots mit Potenzial setzen – hier wohnt man nicht einfach, hier lebt man den Vibe der Stadt.

Ein Apartment, das so denkt wie Sie: **clever, klar, citynah.**

Highlights auf einen Blick

- **2 Zimmer** – großzügiger 20 m² Wohnbereich & ruhiges Schlafzimmer
- **Helle Eckwohnung**, Wohnzimmer Richtung Westen, kein Gegenüber
- **Tageslichtbad mit Badewanne** – Bad en Suite, Ideal für jede Menge Me-Time!
- **Fußbodenheizung** – modern, komfortabel & energiesparend, Fernwärme!
- **Parkettböden** in den Wohnräumen und **elegante Fliesen** im Badezimmer
- **Offene Wohnküche** – ideal zum Kochen, Genießen & Verweilen
- **7. Stock** – ruhig, hell, mit Weitblick

Die Lage punktet mit perfekter Infrastruktur und einem spannenden Mix aus Stadtleben, Natur & Kultur:

Verkehr & Öffis

- **U6 Jägerstraße** ? nur **2 Gehminuten**
- **Straßenbahn 31** ? ebenfalls direkt vor der Haustür
- **Buslinien 5B, 37A, N31** ? alles ums Eck
- **S-Bahn Handelskai** ? **7 Min.** mit dem Rad
- **Autobahnanschluss** in kurzer Fahrdistanz

Einkaufen & Alltag

- **Millennium City** – 7 Gehminuten: Shops, Kino, Restaurants, Gym
- Nahversorger: Supermarkt (**Spar**) im Haus, Bäckereien, Apotheken direkt in der Umgebung

Natur & Freizeit

- **Donauinsel** – Radfahren, Laufen, Chillen am Wasser (8 Min. mit dem Rad)
- **Augarten** – barocke Ruheroase & Kulturpark (ca. 10 Radminuten)
- **Sportanlage Hopsagasse (ASKÖ Brigittenau)** – Fußball & Bewegung nur 5 Gehminuten entfernt
- **Metropoldi-Theater** – Kultur & Kabarett ganz in der Nähe

Die Liegenschaft ist eine Baurechtsliegenschaft, die Wohnung ist bis Sept. 2027 vermietet (bietet also sofort Mieteinnahmen für Investoren) anschließend, eventuell auch früher, kann sie selbst bezogen werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap