

"Neubauprojekt für Einsteiger, Anleger & Eigennutzer"



ETW 1230 Wien Symbolbild

Objektnummer: 1626_28170

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	ca. 2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	43,05 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	210.092,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

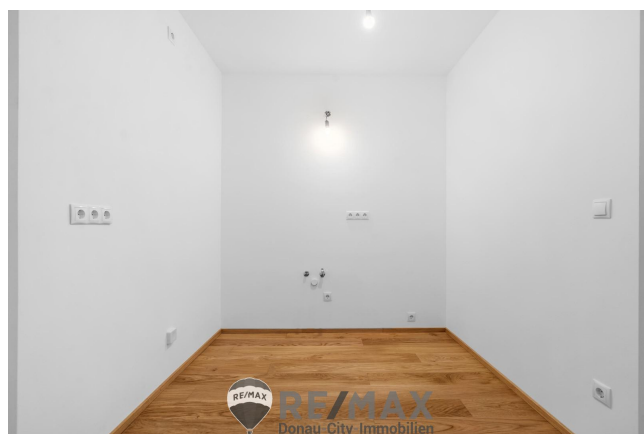
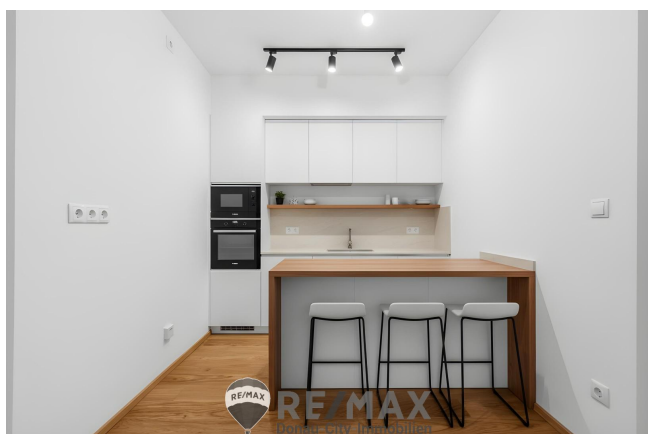
Ihr Ansprechpartner

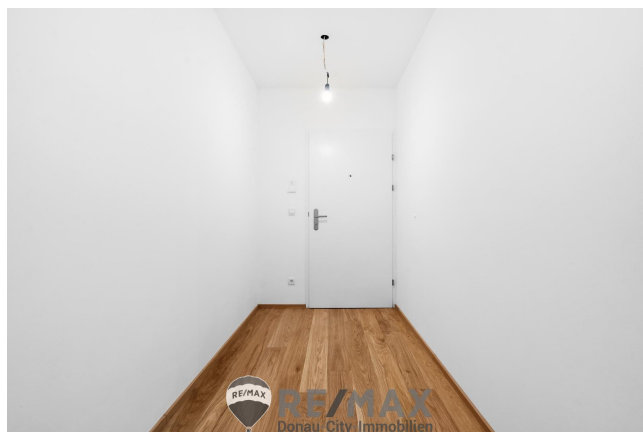
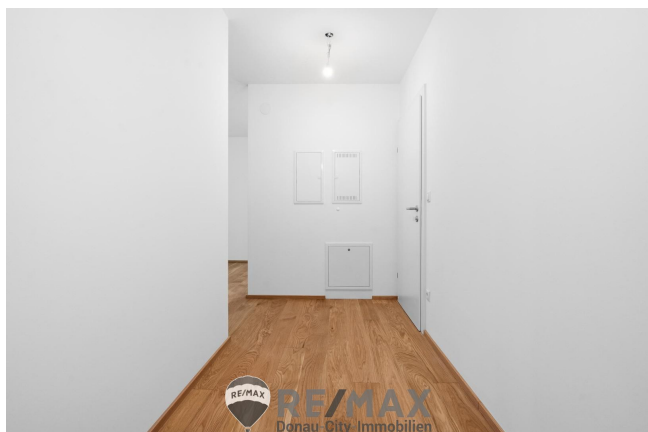


Andrea Eisner

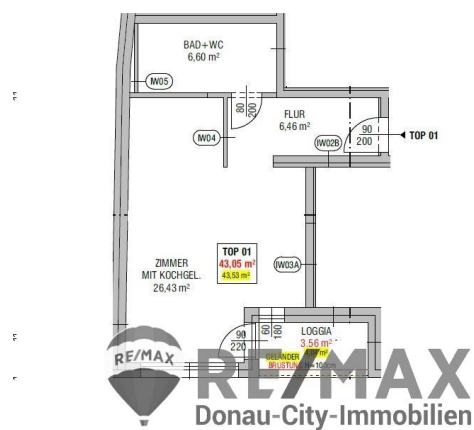
RE/MAX Wien-Donaustadt
Kagraner Platz 17
1220 Wien

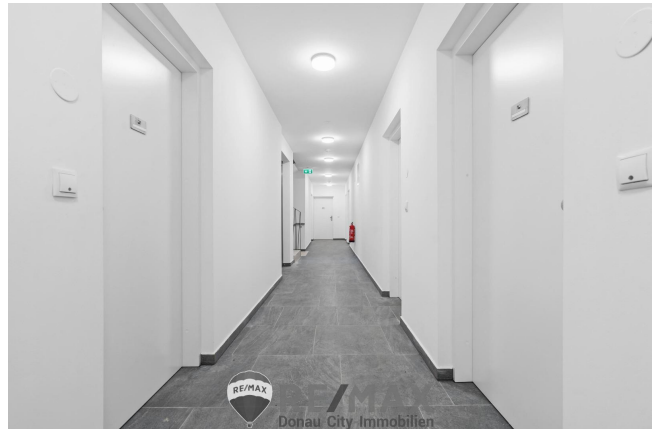
T 2644184
H +43 660 77 22 320













Objektbeschreibung

"Neubauprojekt für Einsteiger, Anleger & Eigennutzer"

Der moderne Neubau in der Leopoldigasse umfasst insgesamt 22 Eigentumswohnungen von 30 bis 54 m², alle mit Loggia, Balkon, Terrasse oder Garten. Eine ideale Größe für langfristige Wertstabilität und starke Nachfrage.

Raumaufteilung:

- * Vorraum (3,25 m²)
- * Bad mit Dusche & WC (5,46 m²)
- * Helle Wohnküche (21,35 m²) mit Schlafbereich (optional teilbar)
- * Loggia & Balkon (9,85 m²)

Ausstattung:

- * Neubau 2024 – sofort bezugsfertig
- * Fußbodenheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe
- * Photovoltaikanlage am Dach – geringere Energiekosten
- * 3-fach-Verglasung, Parkett & Feinsteinzeug
- * Ruhige Gartenseite

Warum ideal für Anleger?

- Gefragte Wohnungsgröße
- sehr gute Vermietbarkeit
- Niedrige Betriebskosten dank PV & Wärmepumpe
- Erstbezug ? minimale Anfangsinvestitionen

Öffentliche Verkehrsmittel (fußläufig erreichbar)

- S-Bahn Station Atzgersdorf (S1, S2) – ca. 8–10 Gehminuten
- ? direkte Verbindung nach Wien Mitte, Hauptbahnhof, Meidling, Floridsdorf
- Buslinien 60A, 66A – wenige Gehminuten
- ? Anbindung nach Alterlaa (U6), Liesing, Hetzendorf

U-Bahn (U6 Alt Erlaa) erreicht man bequem in ca. 10 Minuten per Bus.

Einkauf & Nahversorgung

Alles Wichtige liegt kurz um die Ecke:

- Billa / Hofer – ca. 350–700 m
- Bäckerei – ca. 400 m
- Apotheke – ca. 600 m
- Bank & Post – ca. 600 m
- Shopping City Süd (SCS) – ca. 10 Minuten mit dem Auto

- Liesinger Platz / Riverside – vielfältige Geschäfte & Gastronomie

Bildung & Kinderbetreuung

- Kindergarten – ca. 300–500 m
 - Volksschule – ca. 600 m
 - Neue Mittelschule – ca. 900 m
 - HTL / Gymnasien – gut erreichbar über Atzgersdorf & Liesing
- Ideal für Eigennutzer mit Kindern.

Gesundheit

- Allgemeinmediziner – ca. 350 m
- Apotheke – ca. 600 m
- Gesundheitszentrum Liesing – wenige Minuten
- Krankenhaus Hietzing – ca. 12–15 min

A23 / A2 / A21 – in wenigen Fahrminuten erreichbar

- Parken problemlos möglich
- SCS nur 10 Minuten entfernt

Kaufpreis:

- Für Eigennutzer: € 229.000
- Für Anleger: € 210.092 zzgl. 20 % USt

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 31.0
 edarf: kWh/(m²a)
 Klasse HeizwB
 ärmebedarf:
 Faktor Gesa 0.7
 mtenergieeffi
 zienz:
 Klasse A+
 Faktor Gesa
 mtenergieeffi
 zienz: