

## **Moderne Top-Wohnung nahe der Alten Donau**



**Objektnummer: 1750**

**Eine Immobilie von AOM Verwaltung & Vertrieb GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,69 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	363.400,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.890,74 €
Betriebskosten:	116,29 €
USt.:	13,77 €
Infos zu Preis:	

Der Bauzins basiert auf der gewichteten Fläche; der Durchschnitt liegt bei ca. 1,30 €/m<sup>2</sup>.

### Provisionsangabe:

13.082,40 € inkl. 20% USt.

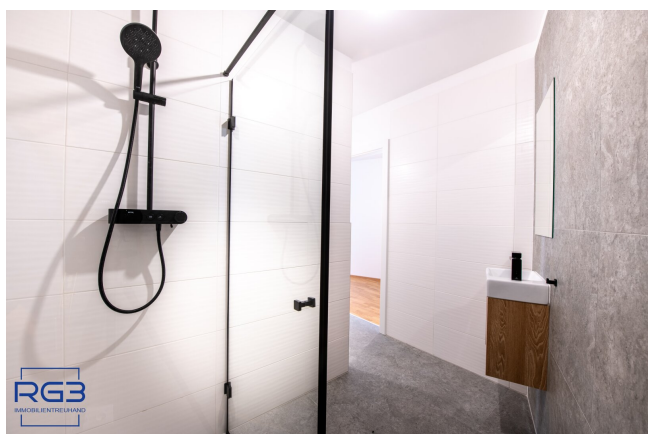
## Ihr Ansprechpartner

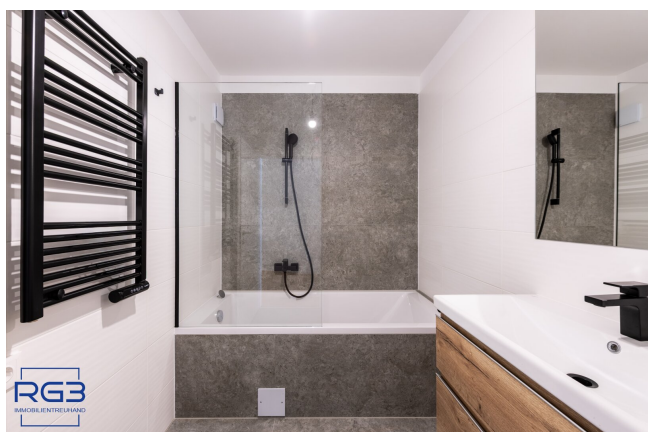




















## Objektbeschreibung

Diese Top Immobilie befindet sich in der 1. Etage und hat eine Wohnfläche von ca. 61,69 m². Sie hat einen Abstellraum und einen Kellerraum, der mit dem Lift erreichbar ist. Ein Garagenplatz ist optional zu haben. Die gesamte Wohnanlage ist auf einem Baurechtsgrundstück gebaut worden, den Bauzins dafür haben wir in der Kostenaufstellung unter Sonstiges angeführt.

Mit dem Lift fahren Sie bequem in den ersten Stock. Sie betreten die Wohnung und spüren sofort: alles ist neu, alles ist ruhig, alles passt zusammen. Rechts befindet sich ausreichend Platz für Garderobe und Jacken. Links liegt das moderne Badezimmer mit extra Toilette, klar gestaltet, hochwertig ausgeführt.

Geradeaus öffnet sich der Wohnbereich. Hier geht der Küchenraum fließend in das großzügige Wohnzimmer über. Der Raum ist angenehm geplant, hell und sehr gut möblierbar. Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf die Loggia mit einem wunderbaren Blick in den Nordosten.

Die Wohnung ist ein Erstbezug und wurde schlüsselfertig ausgeführt. Die Wohnung wird mittels Betonkernaktivierung und Deckenheizung über eine moderne Luftwärmepumpe beheizt. Lift und Kellerabteil sind selbstverständlich vorhanden.

Eine hochwertige Neubauwohnung in sehr guter Lage – modern und sofort beziehbar

Bei einer Online Anfrage bekommen Sie von uns die Baubeschreibung um sich über Details informieren zu können.

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

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap