# Traumhafter Ausblick | Moderne 3 Zimmer Wohnung mit 18 m² Balkon | Wohlfühlen in einer Wohnung mit toller Ausstattung | Neue Donau Nähe



Objektnummer: 6864/106

Eine Immobilie von Pagoni Immobilien e.U.

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Wohnung - Etage

Österreich 1210 Wien

2021

Erstbezug Neubau 57,70 m²

3

1

1

B 27,61 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A 0,79

329.890,00 €

92,32 €

9,23€

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Ivan Paunovic**

Pagoni GmbH Kohlmarkt 8 -10 1010 Wien



























# **Objektbeschreibung**

Moderne Wohnung im 1. Obergeschoss mit Balkon und Weitblick zum Leopoldsberg. Die Neue Donau in Gehnähe.

Zum Verkauf gelangt eine moderne 3 Zimmer Wohnung mit großem Balkon und Weitblick bis zum Leopoldsberg. Das Wohnhaus befindet sich in unmittelbarer Umgebung zur Neuen Donau. Die Wohnung wirkt hell und gemütlich. Durch die großen Fensterflächen und die verwendeten Materialien kommt bereits beim betreten der Wohnung ein Gefühl von Bequemlichkeit auf. Ein Kellerabteil ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

Bei der Ausstattung wurde auf hochwertige Materialien wertgelegt, die sehr elegant wirken und bis ins Detail durchdacht sind. Diese bieten den zukünftigen Bewohnern ein Gefühl von höchstem Wohnkomfort.

# Besichtigungen

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich, senden Sie uns eine Anfrage oder nehmen sie telefonisch mit uns Kontakt auf.

#### **Eckdaten**

Größe: 57,70 m2

Außenfläche: Balkon - 18,36 m2 Stockwerk: 1. OG - Lift vorhanden

Gebäude: Neubau 2021

Heizung: Fußbodenheizung - Zentralheizung

Bezugsfertig: ab sofort

#### **Highlights**

- + Neue Donau Nähe
- + günstige Betriebskosten
- + 18,36 m<sup>2</sup> Balkon mit Ferntblick
- + hochwertiger Echtholzparkettboden
- + große moderne Fliesen
- + Dachterrasse für die Bewohner des Hauses
- + Fußbodenheizung
- + Einbauküche mit allen Geräten
- + Außenrolladen an den Fenster

#### Verkehrsanbindung

Buslinien: 34A, 36A

U6 Station in 15 Minuten mit dem Bus erreichbar Schnellbahn S1/S2/S2 in 18 Minuten

öffentlich Anbindung Autobahn in 6 Minuten mit dem Auto

# Infrastruktur und Umgebung

in ca. 7 Gehminuten erreichen Sie einen Billa Plus-Supermarkt, die Apotheke und den praktischen Arzt

in ca. 10 Gehminuten befinden sich auch ein Spar, LIDL und Billa Supermarkt in ca. 7-9 Autominuten erreichen Sie die Shopping-City Nord sowie viele weitere Geschäfte wie Möbelix, Obi und den Mediamarkt

#### Raumaufteilung

Vorraum

Wohnküche

Schlafzimmer 1

Schlafzimmer 2

Bad

WC

Balkon

Kaufpreis: EUR 329.890,-

Provision: Provisionsfrei für den Käufer

#### Kaufnebenkosten:

3.5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

1,5% zzgl. 20% USt. Kaufvertragserrichtungskosten und Treuhändsiche Abwicklung zzgl. Barauslagen

Kontaktieren Sie mich bezüglich einer Besichtigung unter <u>+43 660 570 7723</u> oder info@pagoni.at

\*\*\*ENGLISH\*\*\*

Modern apartment on the 1st floor with balcony and far view to the Leopoldsberg. The New Danube within walking distance.

For sale is a modern 3 room apartment with large balcony and panoramic view to the Leopoldsberg. The apartment building is located in the immediate vicinity of the New Danube.

The apartment appears bright and cozy. Due to the large window areas and the materials used, a feeling of comfort arises as soon as you enter the apartment. A cellar compartment is also assigned to the apartment.

The furnishings are made of high quality materials, which are very elegant and well thought out in every detail. These offer the future residents a feeling of the highest living comfort.

#### **Viewings**

Viewings are possible by appointment, send us an inquiry or contact us by phone.

#### Key data

Size: 57,70 m2

Outdoor area: balcony - 18,36 m2 Floor: 1st floor - elevator available Building: new construction 2021

Heating: floor heating - central heating Ready for occupancy: immediately

#### **Highlights**

- + New Danube proximity
- + favorable operating costs
- + 18,36 m<sup>2</sup> balcony with distant view
- + high-quality real wood parquet flooring
- + large modern tiles
- + roof terrace for the residents of the house
- + underfloor heating
- + fitted kitchen with all appliances
- + external roller blinds on the windows

#### **Transport connection**

bus lines: 34A, 36A

**U6 station** in 15 minutes by bus Rapid transit S1/S2/S2 in 18 minutes public connection

Motorway in 6 minutes by car

## Infrastructure and surroundings

in approx. 7 minutes on foot you can reach a Billa Plus supermarket, pharmacy and general practitioner

in approx. 10 minutes by foot you can also find a Spar, LIDL and Billa supermarket in approx. 7-9 minutes by car you can reach the Shopping-City Nord as well as many other

#### stores like Möbelix, Obi and Mediamarkt

#### **Room layout**

anteroom

kitchen-cum-living-room

bedroom 1

bedroom 2

Bathroom

WC

**Balcony** 

Purchase price: EUR 341.088,-

Commission: Free of commission for the buyer

#### Additional purchase costs:

3,5% land transfer tax

1,1% land register registration fee

1,5% plus 20% VAT Costs for drawing up the purchase contract and handling by the trustee plus cash expenses

# Contact me regarding a viewing at +43 660 570 7723 or info@pagoni.at

# Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m Apotheke <500m Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

## Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum < 1.500m

#### Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank < 1.000m

Post <1.000m Polizei <1.500m

# Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.500m Straßenbahn <1.000m Bahnhof <1.500m Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap