

# PROVISIONSFREIER ERSTBEZUG!!! 2-Zimmer-Wohnraum mit Balkon



photoworkers.at\_126284

**Objektnummer: 3610\_5968**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	342.720,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Kerstin Fried**

Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

H +43 664 88 730 881

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



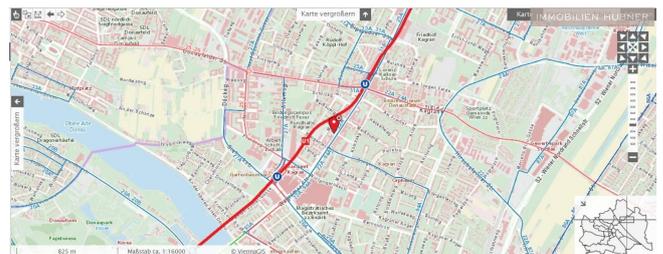
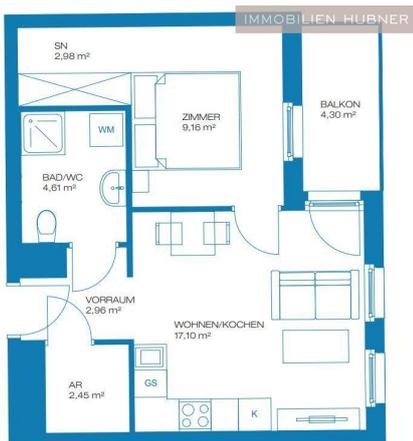








IMMOBILIEN HUBNER





## Objektbeschreibung

PROVISIONSFREIER ERSTBEZUG: 2-Zimmer Neubauwohnung mit 4,3m<sup>2</sup> Balkon! Die Wohnung befindet sich im 2. OG. U1 in 5-6 Min zu Fuß erreichbar!!! Fußbodenheizung! Top-Ausstattung! Kellerabteil! Preis unmöbliert: € 342.720,00 Preis mit Küche: € 348.660,00 Optional kann auch ein Tiefgaragenplatz um € 33.600,- dazu erworben werden. HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE • PROVISIONSFREI • ERSTBEZUG • effiziente Raumaufteilung • Fußbodenheizung (Fernwärme) • Fassade mit Vollwärmeschutz • Parkettboden • hochqualitative Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung • Kellerabteil • Tiefgarage • Fahrradabstellplätze • Geschäfte für den täglichen Bedarf fußläufig erreichbar KÜCHE (wenn gewünscht) á € 5.940,00: • Standard-Küchenblock mit Spüle und Einhandmischer • E-Herd • Kühlschrank • Geschirrspüler • Dunstabzug mit Umluft • ein- bis zweifärbig mit glatten Türen • (je nach Platzverhältnis) Spritzschutz in Kunststoff • Farbe der Front und der Korpusse in heller Ausführung • Arbeitsplatte in dunkler Ausführung ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • U1 (Kagraner Platz) in 6 Gehminuten • Autobuslinie 22A, 24A, 25A, 27A, 31A, 94A • Straßenbahnlinie 25, 26 INFORMATION FÜR INVESTOREN: Die Wohnung würde sich auch optimal als Vorsorgewohnung eignen, da sie keiner Richtzinsgrenze unterliegt! Der angegebenen Kaufpreis bezieht sich auf einen Eigennutzer. Sie können beim Kauf ebenfalls zur Umsatzsteuer optieren. Bitte beachten Sie, dass der Kaufpreis sich aufgrund der Steuerthematik folgendermaßen ändert: Preis Vorsorgewohnung unmöbliert: € 306.000,00 (zzgl. 20% MwSt.) Vorsorgewohnung mit Küche: € 310.950,00 (zzgl. 20% MwSt.) Optional kann auch ein Tiefgaragenplatz (€ 30.000,- plus Ust) dazu erworben werden. Für nähere Informationen und um einen Beratungstermin zu vereinbaren, stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung. Die Fotorechte liegen bei der C&P d.h. „© C&P Immobilien AG“. KONTAKT: Frau Kerstin Fried Mobil: +43 664 88 730 881 Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 21.5  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizw A  
ärmebedarf:  
Faktor Gesam0.74  
tenergieeffizie  
nz: