

**FHI Real Estate**

t +43 1 342 222 20

e ap@fhi.at

w www.fhi.at

**Moderner 3 Zimmer Neubau-Erstbezug mit Balkon, Tiefgaragenplatz & Wienblick**  
1220 Wien**ECKDATEN**

Objektnummer 6922

Wohnfläche	ca. 70,76 m <sup>2</sup>
Baujahr	2024
Etage	1. DG
Zimmeranzahl	3
Anzahl Balkone	1
Balkonfläche	ca. 7,16 m <sup>2</sup>
Anzahl WC	1
Anzahl Bäder	1
Anzahl Garagen	1
Energieausweis gültig bis	20.01.3032
HWB	24 kWh/m <sup>2</sup> a

**AUSSTATTUNG**

Personenaufzug	
Tiefgarage	

**KAUF**

Kaufpreis	481.560,00 €
-----------	--------------

**NEBENKOSTEN**

Grundbucheintragung	1,1%
Grunderwerbsteuer	3,5%

## FHI Real Estate

t +43 1 342 222 20  
e ap@fhi.at  
w www.fhi.at



## Moderner 3 Zimmer Neubau-Erstbezug mit Balkon, Tiefgaragenplatz & Wienblick 1220 Wien

Die Wünsche und Vorstellungen eines modernen Klientels erfüllt diese gut aufgeteilte ca. 70,76m<sup>2</sup> Neubauwohnung mit Balkon (ca. 7,14m<sup>2</sup>), Tiefgaragenplatz und Weitblick.

Das Objekt liegt in einer 2024 fertiggestellten Wohnhausanlage im Herzen der Wiener Donaustadt nahe dem Genochplatz.

Die Wohnung liegt im 6. u. vorletzten Liftstock, die Haupträume sind ostseitig ausgerichtet mit Weitblick.

### AUFTEILUNG

Vorraum, geräumiges Wohn-Esszimmer mit halboffenem Küchenbereich u. Zugang auf den Balkon ca. 7,14m<sup>2</sup>, 2 Schlafzimmer eines davon mit Balkon-Zugang, Einbauküche, Fliesenbad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, separates WC sowie ein Abstellraum.

### AUSSTATTUNG

hochwertige Parkettböden (Eiche Natur), Keramischer Belag = Feinsteinzeug in Küche, Bad und WC, Fußbodenheizung, Fernwärme-Hauszentralheizung u. Warmwasseraufbereitung, Photovoltaikanlage am Dach für die Allgemeinbereiche, Sonnenschutz: Außenjalousie (Raffstores), Markeneinbauküche, Balkon, Tiefgaragenplatz für € 27.500,-, 3 fach Verglasung, kleiner Kinderspielplatz, Sicherheitstüre, Personenlift, Kellerabteil, Fahrrad- u. Kinderwagenabstellräume.

### INFRASTRUKTUR

Aufgrund der zentralen Lage befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in Ihrer Nähe (Billa Plus 190m, Hofer 300m, Bipa, 150m, Hornbach 290m, Donauzentrum).

Mit der Straßenbahnlinie 25 erreichen Sie bequem die U1 Station Kagran - Donauzentrum sowie die U2 Station Hardeggasse.

Am naheheliegenden Verkehrsknotenpunkt Erzherzog Karl Straße mit zahlreichen Anbindungsmöglichkeiten wie die Schnellbahnlinsen S80 Rex 8 u. R81 Richtung Wiener Hauptbahnhof 30 min, außerdem die Autobuslinien 26A Richtung Kagran - U2 Aspernstraße, 86A Richtung U2 Stadlau - Hirschstetten, 87A Richtung U2 Stadlau - Gewerbepark Stadlau 95A Richtung Mühlwasser - U2 Aspern Nord u 96A Richtung Strandbad Stadlau - Mühlwasser, N 26 Richtung Kagran - Essling Stadtgrenze.

Das Natur und Freizeitparadies Alte Donau ist in ca. 9 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und lädt Sie zu ausgedehnten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. In der nahegelegenen Sport u. Fun Halle erwarten Sie zahlreiche Sportmöglichkeiten wie Hallenklettern, Beachvolleyball, Fitness, Badminton, Rasensoccer, Streetbasketball u. Tischtennis.

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

### FHI Real Estate GmbH

t +431342222  
f +4313422211  
e ap@fhi.at  
[www.fhi.at](http://www.fhi.at)

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

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.

**FHI Real Estate**

t +43 1 342 222 20  
e ap@fhi.at  
w www.fhi.at



