



## Ideale Immobilienanlage - 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und kleinem Garten



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	PRISMA Zentrum für Standort- und Regionalentwicklung GmbH
Kontakt:	Matthias Rüf
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	CAMPUS V, Hintere Achmühlestraße 1 6850 Dornbirn
Telefon:	+43 664 8538947
Mobile:	-
E-Mail:	matthias.ruef@prisma-zentrum.com

### **Jetzt informieren und sorgenfrei anlegen - ideal für Ihre Investition oder als langfristige Vorsorge.**

Profitieren Sie von einer kostenlosen Erstvermietung mit Rundumservice - Inserierung und Besichtigungen übernehmen wir für Sie.

Die freundliche 2-Zimmer-Wohnung **Top 02** befindet sich in **Haus 2** und überzeugt mit intelligentem Grundriss und Süd-/West-Ausrichtung. Der helle, einladende Wohn- und Essbereich ist mit einer modernen Einbauküche mit MIELE-Geräten ausgestattet und führt nach Süden auf auf den Balkon, Über das Schlafzimmer erreicht man den kleinen Eigengarten. In der Wohnung sind ein hochwertiger Eichen-Parkettboden sowie Feinsteinfliesen im Bad/WC verlegt. Für angenehmes Wohlfühlklima sorgt im Winter eine Fußbodenheizung. Heißen Sommertagen wirkt ein außenliegender, elektrisch gesteuerter Sonnenschutz sowie eine Raumtemperierung über die Fußbodenheizung entgegen (Abkühlung um 2-3 Grad mittels Wärmepumpen-System, ohne fossile Energieträger).

Die Ausstattung der Allgemeinflächen bieten zusätzlichen Wohnkomfort und attraktives Zusammenleben:

- Kellerabteil, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- digitale Paketanlage (myRENZbox) im Eingangsbereich zur smarten Hinterlegung von größeren Briefsendungen, Paketen und sonstigen Lieferungen
- Kleinkinderspielplatz und Sitzmöglichkeiten im Hof
- Gemeinschaftsgarten und Hochbeete

Es handelt sich um eine Anlegerwohnung, der Kaufpreis versteht sich zzgl. 20% USt. Kaufpreis für Eigennutzer **435.000€** zzgl. Nebenkosten.

Für die erste Vermietung der Wohnung bieten wir unsere Vermietungsdienstleistung an.

Alle Angaben vorbehaltlich Änderungen und Irrtümer. Abbildungen, insbesondere Renderings haben Symbolcharakter.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <350m  
Apotheke <475m  
Klinik <1.475m  
Krankenhaus <550m

### Kinder & Schulen

Schule <250m  
Kindergarten <925m  
Universität <2.025m  
Höhere Schule <3.625m

### Nahversorgung

Supermarkt <375m  
Bäckerei <650m  
Einkaufszentrum <3.350m

### Sonstige

Geldautomat <425m  
Bank <425m  
Post <950m  
Polizei <775m

### Verkehr

Bus <225m  
Straßenbahn <325m  
U-Bahn <850m  
Bahnhof <850m  
Autobahnanschluss <3.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

### Lage:

In Hütteldorf, am westlichen Stadtrand schätzt man den Blick ins Grüne und die nahe gelegenen Freiflächen (Lainzer Tiergarten, Dehnepark, Ferdinand-Wolf-Park) bei gleichzeitig guter Anbindung in die Innenstadt (U4-Station Hütteldorf, S-Bahn, Straßenbahnenlinie 49 und 52). Ob pulsierendes Stadtleben oder beschauliches Wohnen am Stadtrand - hier stehen alle Möglichkeiten offen.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Wien 14. Bez. Penzing, Wien 14. Bezirk Penzing, Flötzersteig 225		
<b>Anzeigen ID</b>	293706		
<b>Wohnfläche</b>	57.67 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Anzahl Stockwerke</b>	4	<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug
<b>Baujahr</b>	2023	<b>Objektart</b>	Wohnung

<b>Objekttyp</b>	Gartenwohnung	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Balkon</b>	5,64 m <sup>2</sup>	<b>Garten</b>	23,86 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	4,08 m <sup>2</sup>	<b>Abstellraum</b>	Vorhanden
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung, Wärmepumpe
<b>Verfügbar ab</b>	sofort	<b>Heizwärmeverbrauch (HWB)</b>	34 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b> <b>Heizwärmeverbrauch (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	0.73 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b> <b>Gesamtenergieeffizienz- A Faktor (Klasse fGEE)</b>		<b>Externe ID</b>	justimmo_181737_7482/1005

---

Kaufpreis	€ 398.020
Provision	provisionsfrei
Erklärung Kosten	Der Kaufpreis versteht sich zzgl. 20% USt. Kaufpreis für Eigennutzer auf Anfrage.