

**Wohnung mit Loggia / Balkon, 3 Zimmer, Erstbezug,
ruhige Lage, Garagenplatz optional, 1110 Wien**



WOHNEN AM KAISERGARTEN



Objektnummer: 21422

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,09 m ²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	28,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	469.000,00 €
Betriebskosten:	145,20 €

Ihr Ansprechpartner



Ricarda Leiner, MA

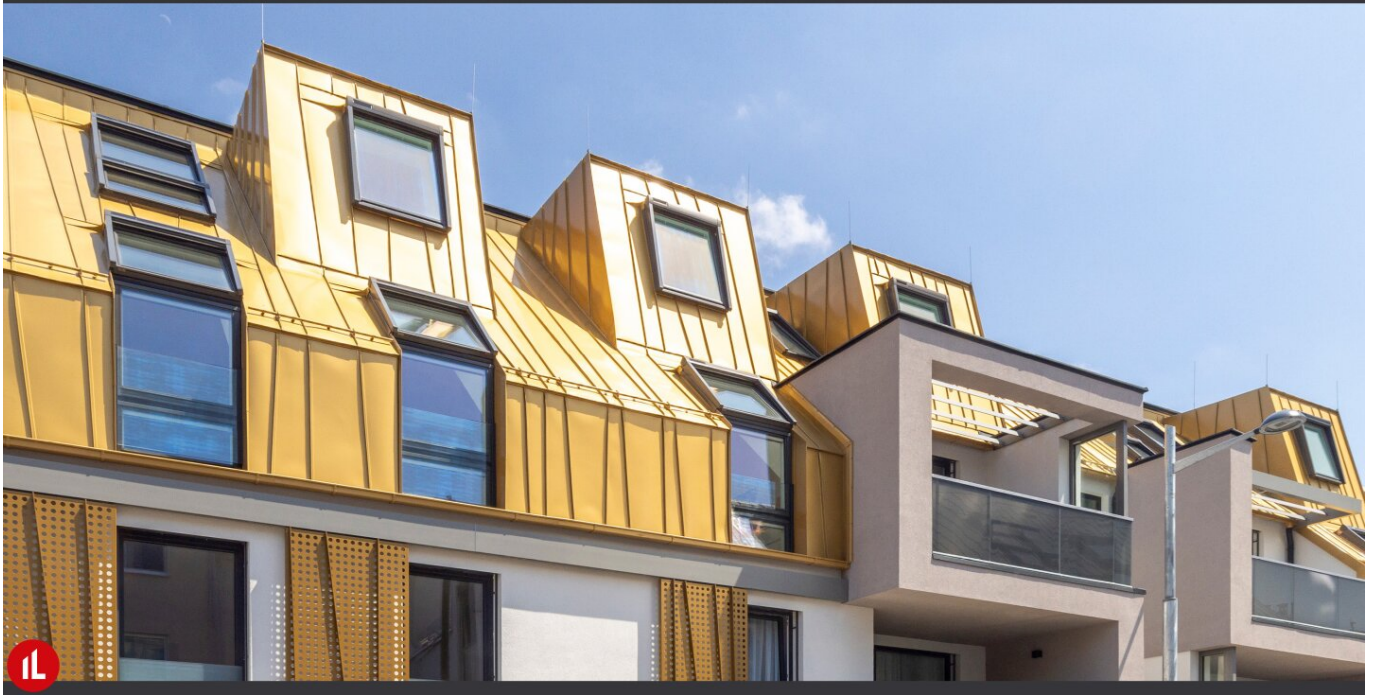
Immobilienwelt Leiner
Himbergerstraße 1
2320 Schwechat

H 0664 157 11 11

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



WOHNEN AM KAISERGARTEN





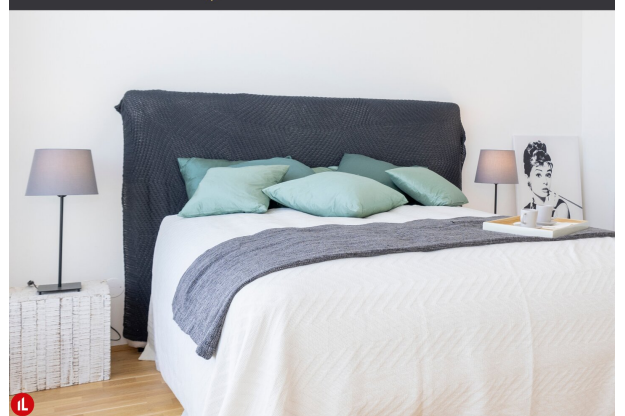
WOHNEN AM KAISERGARTEN



WOHNEN AM KAISERGARTEN



WOHNEN AM KAISERGARTEN





WOHNEN AM KAISERGARTEN





WOHNUNG MIT LOGGIA/ BALKON

TÜR 8 STIEGE I

88,09 m² **10,71 m²**
Wohnfläche Außenfläche



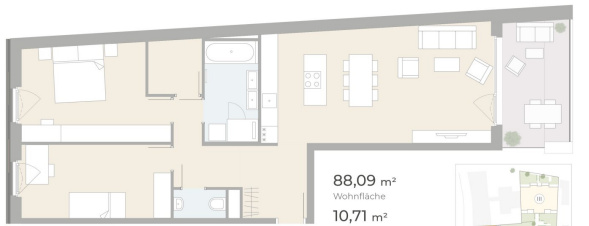


WOHNEN AM KAISERGARTEN

WOHNUNG MIT LOGGIA UND BALKON

Eigentumswohnungen Sellengasse 4a, 1110 Wien

TÜR 8 STIEGE I



88,09 m²
Wohnfläche

10,71 m²
Außenfläche



Alle Maße (Planimasse und Rohbaumaße) sind nicht verbindlich, für Einbauten sind Naturmaße abzustimmen. Die Einrichtungsgegenstände (Inneneinrichtung und Terrassen) sind nicht Bestandteil der Beschreibung. Ausführung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten. Flächenberechnung nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz).



WOHNEN AM KAISERGARTEN

SOLIDE WERTE

für Generationen

Symbolfoto



WOHNEN AM KAISERGARTEN

KÜCHE:

Vor der Schlüssel-
übergabe installiert
(optional)

Symbolfoto



WOHNEN AM KAISERGARTEN

PARKEN & TANKEN:

Am eigenen Parkplatz
Strom tanken (optional)

Symbolfoto



Objektbeschreibung

WOHNEN AM KAISERGARTEN IM ÜBERBLICK

- * 3 geräumige, helle Zimmer
- * **88,09 m²** Wohnfläche
- * **10,71 m²** Balkon / Loggia - ostseitig
- * **Neubau - Erstbezug**
- * Weiße Kunststofffenster 3-fach verglast mit elektrisch steuerbaren Raffstores
- * Hochwertige Echtholz-Parkettböden Eiche Natur
- * Badezimmer mit Wanne, WalkIn-Dusche, Duschtrennwand und Handtuchtrockner
- * Erlesenes Feinsteinzeug
- * Fußbodenheizung
- * Komfort-Garagenplatz optional
- * Barrierefrei vom Tiefgaragenplatz bis in Ihre Wohnung
- * Auf Wunsch installieren wir Ihre ewe-Maßküche
- * Niedrigenergiestandard (HWB 28 kWh/m²a, fGEE 0,67)
- * Zentrale, ruhige Lage
- * Alle Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken in der Nähe
- * Kinderkrippe, Kindergärten, Schulen und Hort zu Fuß erreichbar
- * Bushaltestelle mit Anschluss U3 Simmering (Zone 1 der Wiener Linien)
- * Betriebskosten: nur € 145,20 pro Monat
- * Kaufpreis: € 469.000,-

* **Provisionsfrei** direkt vom Bauträger

* Langfristige Finanzierungsmöglichkeiten

STATEMENT FÜR ÄSTHETISCHEN WOHNKOMFORT

Zeitgemäße Architektur, die beeindruckt

Das fertiggestellte Gebäudeensemble in der ruhig gelegenen Sellergasse 4a in Kaiserebersdorf offeriert ästhetischen Wohnkomfort zu fairen Preisen. Auf 3 Stiegen wurden 56 Eigentumswohnungen errichtet, die hohe Ansprüche hinsichtlich Raumplanung, Komfort, Design und Materialwahl erfüllen. Zeitgemäße Architektur bedeutet neben der anspruchsvollen Ästhetik, dass die zur Verfügung stehenden Wohnflächen und Freiflächen wie Balkone, Loggien und Terrassen für die Bewohner:innen bestmöglich nutzbar gemacht wurden. Die stimmigen Proportionen, die verwendeten Materialien sowie die stringent exerzierte Designlinie bieten den zukünftigen Eigentümer:innen jeden Tag aufs Neue ein unverwechselbares Erscheinungsbild und Wohnambiente.

WOHNUNG MIT TERRASSE: TÜR 8 STIEGE I

Ein Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse ist nicht nur der komfortabelste und praktischste Lebensraum im Freien, sondern er ist wie ein kleines Universum großer Möglichkeiten und ein Quell nicht versiegender Wohnfreude. Die 88,09 m² große Wohnung verfügt über einen offen und freizügig gestalteten Wohnbereich, der mit 34 m² gemütliches Wohnen sowie Kochen und Essen auf hohem Niveau zusammenführt. Hinzu kommen 2 komfortable Schlafräume, ein Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie 1 separates WC.

AUSSTATTUNG

Solide und hochwertig

In den Wohnräumen erwartet Sie Echtholz-Eichenparkett, in den Sanitärbereichen erlesenes Feinsteinzeug, Badewanne, Doppelwaschbecken und die Vorzüge einer bodenbündigen Duschanlage mit rahmenlosen Klarglas-Duschtrennwänden. In der ganzen Wohnung sorgt die Fußbodenheizung für ein behagliches Wohnklima. Weiteren Komfort bietet neben der Tiefgarage (optional) der Kinderwagen- und Fahrradraum, der in der Wohnanlage integrierte Kinder- und Jugendspielplatz sowie ein eigener Kleinkinder-Spielplatz.

OPTIONALE AUSSTATTUNG

* Kochen gleich nach der Schlüsselübergabe: Maßküche von ewe auf Wunsch fix und fertig installiert

- * 1 Parkplatz pro Wohnung in der Tiefgarage
- * Strom tanken am eigenen Parkplatz: Wallbox von Wienenergie

LAGE, INFRASTRUKTUR, VERKEHRSANBINDUNG

Wer dem Trubel der lauten Innenstadtbezirke entkommen möchte, wird am Wiener Stadtrand die ruhige Sellengergasse schätzen lernen. Die nähere und weitere Umgebung bietet zudem so ziemlich alles was für ein unbeschwertes Leben und Wohnen erforderlich ist:

- * Vielfältiges Freizeitangebot: Kultur, Gastronomie, Sportmöglichkeiten, ausgebautes Radnetz, nahe gelegene Grünareale
- * Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten
- * Kinderkrippe, Kindergärten, Schulen und Hort zu Fuß erreichbar
- * Ärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe
- * Öffentliche Verkehrsanbindung: Station der Straßenbahnlinie 71 ist nur ca. 300 Meter entfernt, Bushaltestelle mit Anschluss U3 Simmering (Zone 1 der Wiener Linien)

Die perfekte Investition in Ihre Zukunft!

[Hier finden Sie den Plan dieser Traumimmobilie](#)

[Download Broschüre](#)

Erfahren Sie mehr auf unserer Projekthomepage:

www.wohnenamkaisergarten.at

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Ricarda Leiner, MA - 0664 157 11 11

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des

Objektes.

Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.