# Moderne Erstbezugs-Wohnträume am grünen Stadtrand

Wohnküche

**Objektnummer: 2003/10914**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2021 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 56,84 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 2,45 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 37,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,71 |
| **Kaufpreis:** | 335.120,50 € |
| **Betriebskosten:** | 92,48 € |
| **USt.:** | 12,67 € |

**Provisionsangabe:**

12.064,34 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

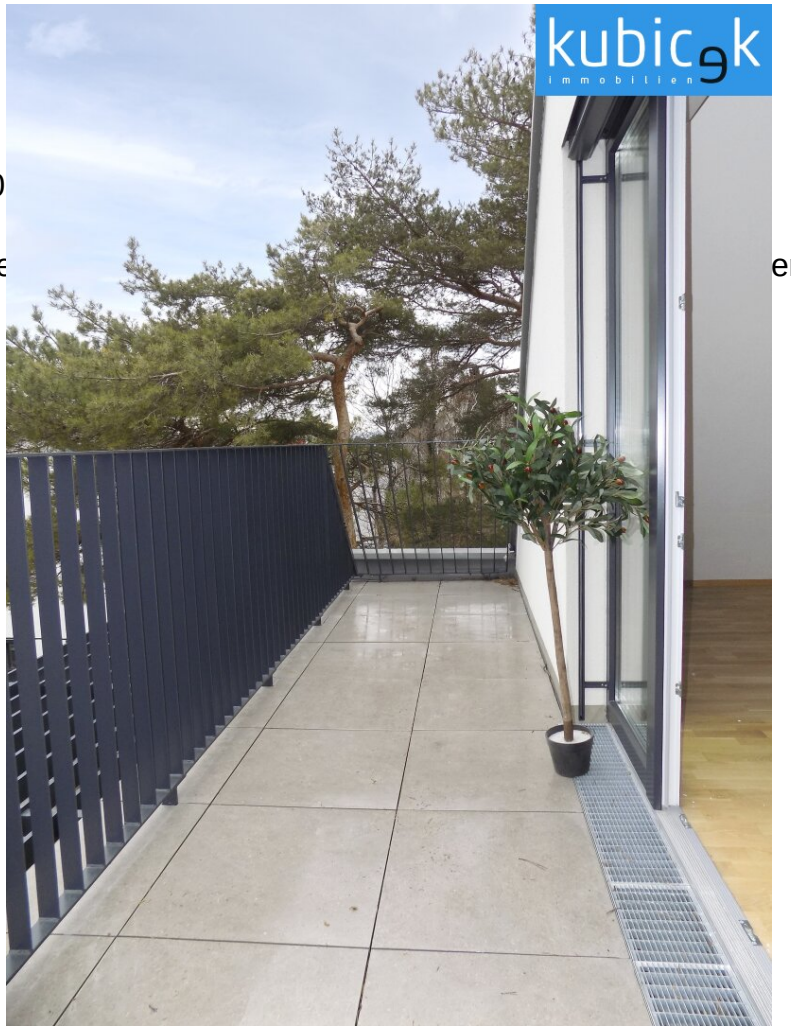
**Thomas Kubicek**

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien
Donaufelderstraße 261

1220 Wien

T +43 1 2031168-0
H +43 650 6962929
F +43 1 2031168-40

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.



kubicek
immobilien
Wir vermitteln auch Ihre
Immobilie erfolgreich
Häuser/Wohnungen
95%
Grundstücke
100%

kubicek

kubicek

kubic9k
immobilien

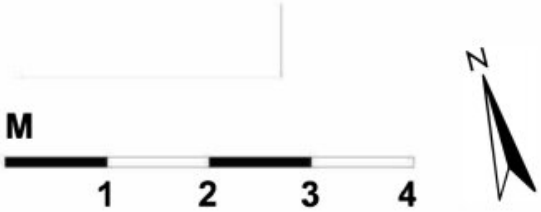
kubic9k

kubic9k

kubicek
immobilien

kubicek

kubicgk immobilien



# Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in unserer einzigartigen Neubauwohnungsanlage in der idyllischen Deindorfstraße im wunderschönen 22. Wiener Bezirk.

Wir sind stolz darauf, Ihnen atemberaubende Wohnungen präsentieren zu dürfen, die mit modernsten Annehmlichkeiten und einer eleganten Innenausstattung ausgestattet sind.

Unsere Wohnanlage in ökologischer Ziegelbauweise bietet Ihnen ein Leben in Harmonie mit der Natur, umgeben von majestätischen Föhren, in denen Vögel zwitschern und Sie sich wie in der Natur fühlen können.

Erleben Sie den Komfort des Erstbezugs und spüren Sie die luxuriöse Atmosphäre, die von der nieder strukturierten Wohnhausanlage ausgeht. In unseren komplett neuen exklusiven Wohnungen fühlen Sie sich wie in einem Einfamilienhaus und die Wohnungen bieten Platz für jeden Lebensstil, von 2 bis 4 Zimmern mit Wohnflächen von 36 m² bis 94 m². Jede Wohnung verfügt über großzügige Fensterflächen, die reichlich Licht hereinlassen und über einen eigenen Garten oder eine Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einladen.

Unsere Architekten haben bei der Konzeption des Gebäudes darauf geachtet, dass jede Wohnung einen eigenen Charakter hat und einzigartig ist. Die hochwertige Innenausstattung der Wohnungen unterstreicht die elegante Ästhetik der Wohnanlage. Auch für genügend PKW Abstellplätze wurde gesorgt, so kann zu jeder Wohnung ein Stellplatz erworben werden. Diese sind zukunftssicher da bereits für Elektroautos eine dementsprechende Verrohrung vorhanden ist.

Alle Fenster sind mit Außenrollos (elektrische Raffstores) ausgestattet, um Ihnen den nötigen Sonnenschutz zu bieten. Durch die Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung wird Ihnen eine umweltfreundliche und kostengünstige Heizung geboten.

Die Böden sind mit Eichen Parkettböden und elegantem Feinsteinzeug ausgelegt, während das Badezimmer mit einer Laufen Keramik ausgestattet ist, was für eine moderne und stilvolle Optik sorgt. Die bodenebenen Duschen runden das luxuriöse Wohngefühl ab und bieten Ihnen einen hohen Komfort.

Unsere Wohnanlage in der Deindorfstraße bietet Ihnen den perfekten Rückzugsort, um dem hektischen Treiben der Stadt zu entfliehen und Ihre Batterien wieder aufzuladen.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass es generell in Essling gelegentlich zu Fluglärm kommen kann. Aber machen Sie sich keine Sorgen - wir haben bei der Planung und beim Bau des Gebäudes sorgfältige Schallisolierungsmaßnahmen ergriffen, um sicherzustellen, dass Sie sich in Ihrer Wohnung immer noch in einer ruhigen und entspannten Umgebung befinden. Der Großteil der Fluggeräusche wird durch unsere 3-Scheibenverglasung minimiert, sodass Sie die

meiste Zeit in Ruhe und Frieden leben können.

Wir sind überzeugt, dass die einzigartigen Vorteile unserer Wohnanlage trotz des gelegentlichen Fluglärms eine großartige Wahl für Menschen sind, die ein idyllisches Zuhause mit modernen Annehmlichkeiten suchen.

Lassen Sie sich von diesem Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um diese besondere Wohnanlage persönlich zu besichtigen. Wir sind uns sicher, dass Sie von der Schönheit und dem Charme der Umgebung begeistert sein werden.

Bei dieser Wohnung leben Sie auf rund 57 m² im Dachgeschoss (3. Liftstock) und Sie werden von der hellen Raumatmosphäre begeistert sein.

Die Wohnküche ist das Herzstück der Wohnung und bietet neben den großzügigen Fensterflächen genug Platz, um einen Ess- und Wohnbereich zu schaffen. Auch eine offene Küche mit Kücheninsel ist möglich, außerdem gelangen Sie direkt auf die südseitige Terrasse.

Vom Schlafzimmer überblicken Sie die Baumwipfel der Föhren, was für ein wohliges Ambiente sorgt.

Das Badezimmer verfügt über eine bodenebene Dusche, einen Waschtisch und einen Waschmaschinen-Anschluss, damit Sie sich um alle Ihre Bedürfnisse kümmern können. Eine separate Toilette mit einem modernen Hänge-WC und einem Handwaschbecken ist auch vorhanden.

Zusammenfassend ist diese Dachgeschoss Wohnung mit rund 57 m² Wohnfläche und rund 9 m² Terrasse eine hervorragende Wahl für Menschen, welche gerne sonnendurchflutete Räume schätzen.

FINANZIERUNGSBEISPIEL:

35 Jahre Laufzeit

20 % Eigenmittel

monatliche Rate ca. € 1.218,82

je nach Bonität variabel

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete**

**Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Sie haben die Immobilie, wir die passenden Kunden.**

Wir vermitteln nunmehr seit über **90** Jahren erfolgreich Häuser, Grundstücke sowie Wohnungen und **SUCHEN** für unsere 1.300 Vormerkkunden Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Im übrigen sind wir **IMMY Qualitätspreisträger** und würden uns über Ihre Kontaktaufnahme freuen.

immo-kubicek.at **|** +43 1 2031168-0

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <5.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <2.500m

Post <1.500m
Polizei <2.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap