Traumhafte Dachgeschosswohnung mit zwei großen Sonnenterrassen! PROVISIONSFREI

Objektnummer: 5660/6015

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Rohbau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,92 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 36,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	873.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Stephanie Zowa

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/Top02
1010 Wien

T +431 997 80 64
H +43 664 306 99 80

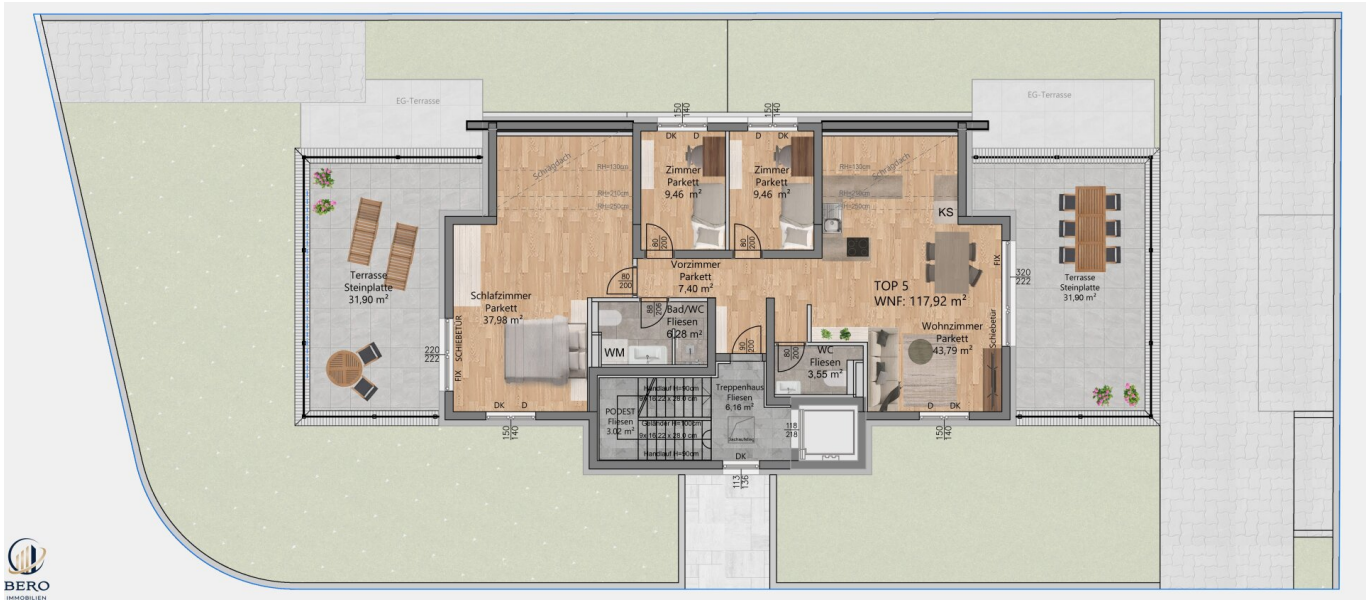
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

22_Reinhold̈gasse

Mühlau
AUTOBUS
HALTESTELLE
98A

OMV

BERO
IMMOBILIEN



BERO
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Lichtdurchflutetes Refugium: Dachgeschosswohnung mit Terrasse und Weitblick im 22. Bezirk

Diese atemberaubende Neubau-Dachgeschosswohnung im 22. Bezirk bietet Ihnen nicht nur großzügige 4 Zimmer, sondern auch zwei beeindruckende Terrassen mit atemberaubendem Weitblick. Die Wohnung ist schlüsselfertig und verfügt über hochwertiges Parkett sowie ein elegantes Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Hier erleben Sie eine einzigartige Kombination aus urbanem Luxus und naturnahem Wohnen, dank der Nähe zum Naturpark Lobau und der ruhigen Lage. Betreten Sie Ihr neues Traumdomizil und lassen Sie sich von der Schönheit und Exklusivität dieser Immobilie verzaubern!

Highlights:

- Schlüsselfertig
- Schöner Parkettboden
- WC + Badezimmer verfließt
- 3-Fach Wärmeschutzverglasung
- Elegante Dusche
- Acryl Badewanne
- 64 m2 Dachterrasse
- Separates WC
- Abstellkammer

- Zentral begehbar
- Kellerabteil
- Stellplatz zu erwerben

Das Objekt

Willkommen in dieser atemberaubenden 94,05 m² großen Dachgeschoßwohnung, die sich auf einer Ebene ohne Nachbarn befindet und mit einem Lift ausgestattet ist, der Sie direkt vor die Haustüre bringt. Betreten Sie die Wohnung und lassen Sie sich von einem großzügigen und einladenden Vorraum begrüßen, der alle Zimmer der Wohnung verbindet und ein Gefühl von Offenheit und Freiheit vermittelt. Das Badezimmer ist ein wahres Highlight dieser Wohnung, mit luxuriöser Dusche, Acryl Badewanne und Waschmaschinenanschluss, um den Alltag zu erleichtern. Ein separates WC mit Handwaschbecken und eine Abstellkammer sind weitere Annehmlichkeiten, die das Leben angenehmer machen. Die östliche Seite der Wohnung ist mit zwei geräumigen Schlafzimmern ausgestattet, von denen man eine von zwei 42,62 m² großen Dachterrassen begehen kann, um den Tag mit einem atemberaubenden Sonnenaufgang zu beginnen. In der Mitte der Wohnung befindet sich das Masterbedroom mit 18,57 m², das Ihnen die Ruhe und Privatsphäre bietet, die Sie benötigen. Der Wohn- und Essbereich erstreckt sich über großzügige 32,52 m² und bietet Anschlüsse für eine moderne Einbauküche. Von dort aus können Sie die südwestliche 42,62 m² große Dachterrasse betreten und den Sonnenuntergang in einer atemberaubenden Umgebung genießen. Hier erleben Sie das ultimative Wohngefühl und können das Leben in vollen Zügen genießen.

Die Lage

Diese attraktive Wohnhausanlage, liegt in einer begehrten Gegend Asperns in unmittelbarer Nähe zum Naturpark Lobau. Hier können Sie innerhalb von nur 10 Minuten mit dem Auto die malerische Landschaft genießen. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut, mit einer Bushaltestelle für die Linien 26A, 88A und 88B nur eine Minute Spaziergang entfernt. Mit dem Bus 88A/B erreichen Sie in nur 8 Minuten die U-Bahn-Station "Seestadt", von wo aus Sie bequem ganz Wien erkunden können. Die Haltestelle Praterstern ist ebenfalls in nur 15 Minuten erreichbar. Für Familien mit Kindern gibt es hier viele Bildungseinrichtungen wie Volksschulen, Kindergärten und eine Ganztagesvolksschule in der Kirschenallee. Auch die

Nahversorgung ist durch zahlreiche Geschäfte, darunter Ärzte, Apotheken, Post und Lebensmittelgeschäfte, in unmittelbarer Nähe gewährleistet. Für Ihre Einkäufe können Sie das nahegelegene Einkaufszentrum Marchfeld besuchen, das mit dem Auto in nur 10 Minuten und mit dem Bus in 15 Minuten erreichbar ist. Hier finden Sie eine breite Palette an Geschäften wie Billa Plus, Hofer, Apotheke, Fressnapf, Libro, DM, Müller, Deichmann, New Yorker, Pearl und Tchibo. Wenn Sie Lust auf eine größere Shoppingtour haben, sind der Gewerbepark Stadlau und das Donauzentrum nur ca. 20 Autominuten entfernt. Wenn Sie lieber entspannen und die Natur genießen möchten, bietet der Nationalpark Donau-Auen eine Fülle von Freizeitmöglichkeiten für Hobbysportler und Familien, die innerhalb kurzer Zeit erreichbar sind. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um mehr über diese reizvolle Wohnhausanlage zu erfahren und eine Besichtigung zu vereinbaren.

Rechtliches

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap