Sonniger Wohnkomfort: 4-Zimmer-Neubauwohnung mit Südbalkon im 22. Bezirk Wien | KEINE PROVISION

Objektnummer: 5660/6014

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Rohbau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,92 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	469.800,00 €

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_Reinholdgasse

AUTOBUS
ENDSTELLE
98A

Lobau
2,95km

Aspernstraße

Änderungen vorbehalten

Objektbeschreibung

Sonniger Wohnkomfort: 4-Zimmer-Neubauwohnung mit Südbalkon im 22. Bezirk Wien

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit Stil! Diese schlüsselfertige 4-Zimmer-Neubauwohnung im 22. Bezirk begeistert mit einem eleganten Steinbelag auf dem sonnigen Südbalkon, hochwertigem Parkett und stilvoll ausgestatteten Badezimmern. Die Nähe zum Naturpark Lobau und die Ruhelage runden dieses einzigartige Angebot ab. Erleben Sie ein Leben in perfekter Harmonie zwischen urbanem Komfort und naturnaher Erholung.

Highlights:

- Schlüsselfertig
- Schöner Parkettboden
- WC + Badezimmer verfließt
- 3-Fach Wärmeschutzverglasung
- Elegante Dusche
- Südlich ausgerichtet Terrasse
- Separates WC
- Zentral begehbar
- Kellerabteil
- Stellplatz zu erwerben

Das Objekt

Die 79,95 m² große Wohnung im 1. Obergeschoss eines erstklassigen Wohnhauses ist ein echtes Highlight für alle, die auf der Suche nach einem stilvollen Zuhause sind. Mit einem modernen Aufzug gelangen Sie direkt vor die Wohnung und werden von einem großzügigen und zentral begehbaren Vorraum empfangen, der alle Zimmer elegant miteinander verbindet. Ein schön verfliestes Badezimmer mit einer luxuriösen Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss sorgt für ein unvergleichliches Wohlfühlerlebnis. Das separate WC bietet zusätzliche Privatsphäre. Das Kinderzimmer und das ausgiebige Masterbedroom auf der gegenüberliegenden Seite bieten genug Raum für Familienmitglieder oder Gäste. Ein Schrankraum von 9,08 m² steht Ihnen zur Verfügung und bietet genug Stauraum für Ihre Kleidungsstücke und Accessoires. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der große Wohn- und Essbereich, der mit den Anschlüssen für eine moderne Einbauküche ausgestattet ist. Mit einer Größe von 30,34 m² bietet dieser Raum genug Platz für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den 10,60 m² großen südlich ausgerichteten Balkon, auf dem Sie die herrliche Umgebung und die Sonnenstrahlen in vollen Zügen genießen können. Ein perfekter Ort, um zu entspannen und den Tag ausklingen zu lassen. Diese einzigartige Wohnung im gehobenen Wohnbereich bietet eine Kombination aus Stil, Komfort und Funktionalität und ist ideal für Familien, Paare oder Singles, die auf der Suche nach einem stilvollen Zuhause mit hoher Lebensqualität sind. Zögern Sie nicht, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem beeindruckenden Wohntraum.

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