

**KAUFANBOT LIEGT VOR! Penthouse /
Dachgeschosswohnung, 3 Zimmer, Terrasse, Erstbezug,
ruhige Lage, Garagenplatz optional**



WOHNEN AM KAISERGARTEN



Objektnummer: 21548

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,61 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	28,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	686.000,00 €
Betriebskosten:	204,60 €

Ihr Ansprechpartner



Ricarda Leiner, MA

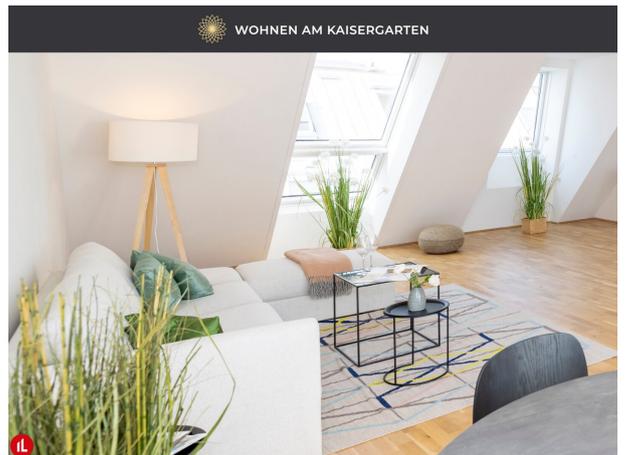
Immobilienwelt Leiner
Himbergerstraße 1
2320 Schwechat

H 0664 157 11 11

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



WOHNEN AM KAISERGARTEN





WOHNEN AM KAISERGARTEN



Digital Homestaging ©real agency



WOHNEN AM KAISERGARTEN



WOHNEN AM KAISERGARTEN

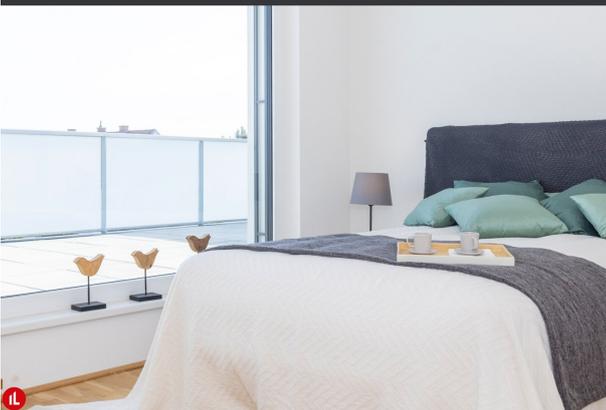




WOHNEN AM KAISERGARTEN



WOHNEN AM KAISERGARTEN



WOHNEN AM KAISERGARTEN





PENTHOUSE- WOHNUNG

TÜR **16** STIEGE |

111,61 m² **37,61 m²**
Wohnfläche Terrassenfläche



WOHNEN AM KAISERGARTEN



111,61 m²
Wohnfläche
37,61 m²
Terrassenfläche

TÜR **16** STIEGE |

**PENTHOUSE-
WOHNUNG MIT
TERRASSE**

Eigentumswohnungen
Sellingerasse 4a
1110 Wien



Alle Maße (Planimetrie und Höhen) sind nicht verbindlich, für Einbauten sind Naturmaße abzurufen. Die Einrichtungsanfolge (Inventarliste und Terrasse) sind nicht Bestandteil der Grund- und Ausstattungsbeschreibung. Ausführung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten. Flächenberechnung nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz).



WOHNEN AM KAISERGARTEN

**SOLIDE
WERTE**
für Generationen





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, moderne und offene Zimmer
- * **111,61 m²** Wohnfläche
- * **37,61 m²** Terrasse - ostseitig
- * **Neubau - Erstbezug**
- * Weiße Kunststofffenster 3-fach verglast mit elektrisch steuerbaren Raffstores
- * Hochwertige Echtholz-Parkettböden Eiche Natur
- * Badezimmer mit Wanne, WalkIn-Dusche, Duschtrennwand und Handtuchrockner
- * 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 Ihrer Nähe
- * Kinderkrippe, Kindergärten, Schulen und Hort einfach zu Fuß erreichbar
- * Bushaltestelle mit Anschluss U3 Simmering (Zone 1 der Wiener Linien)
- * Betriebskosten: nur € 204,60,-
- * Kaufpreis: € 686.000,-

* **Provisionsfrei** direkt vom Bauträger

* Langfristige Finanzierungsmöglichkeiten

STATEMENT FÜR ÄSTHETISCHEN WOHNKOMFORT

Zeitgemäße Architektur, die beeindruckt

Das fertiggestellte Gebäudeensemble in der ruhig gelegenen Sellingerasse 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.

PENTHOUSE-WOHNUNG TÜR 16 STIEGE I

Innen wie Außen zeichnet sich die Raumplanung durch eine sympathische Großzügigkeit aus, die stets das Gefühl von Weite, Platz und Freiheit mit wohliger Behaglichkeit zu vereinen weiß. Für Wohnen, Kochen und Essen stehen luftig konzipierte 50,37 m² zur Verfügung, die durch den direkten Zugang auf beide Terrassen und der großflächigen Verglasungen ein nicht alltägliches Wohnerlebnis bieten. Bei angenehmen Außentemperaturen laden die Terrassen zum Wohnen und Leben unter freiem Himmel ein. Der Hauptschlafraum verfügt über eine begehbare Garderobe. Das Badezimmer sowie ein separates WC runden das komfortable Wohnkonzept ab.

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 Sellergasse 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)

Für Sie gebaut mit Herz und Leidenschaft!

[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](tel:06641571111)

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.