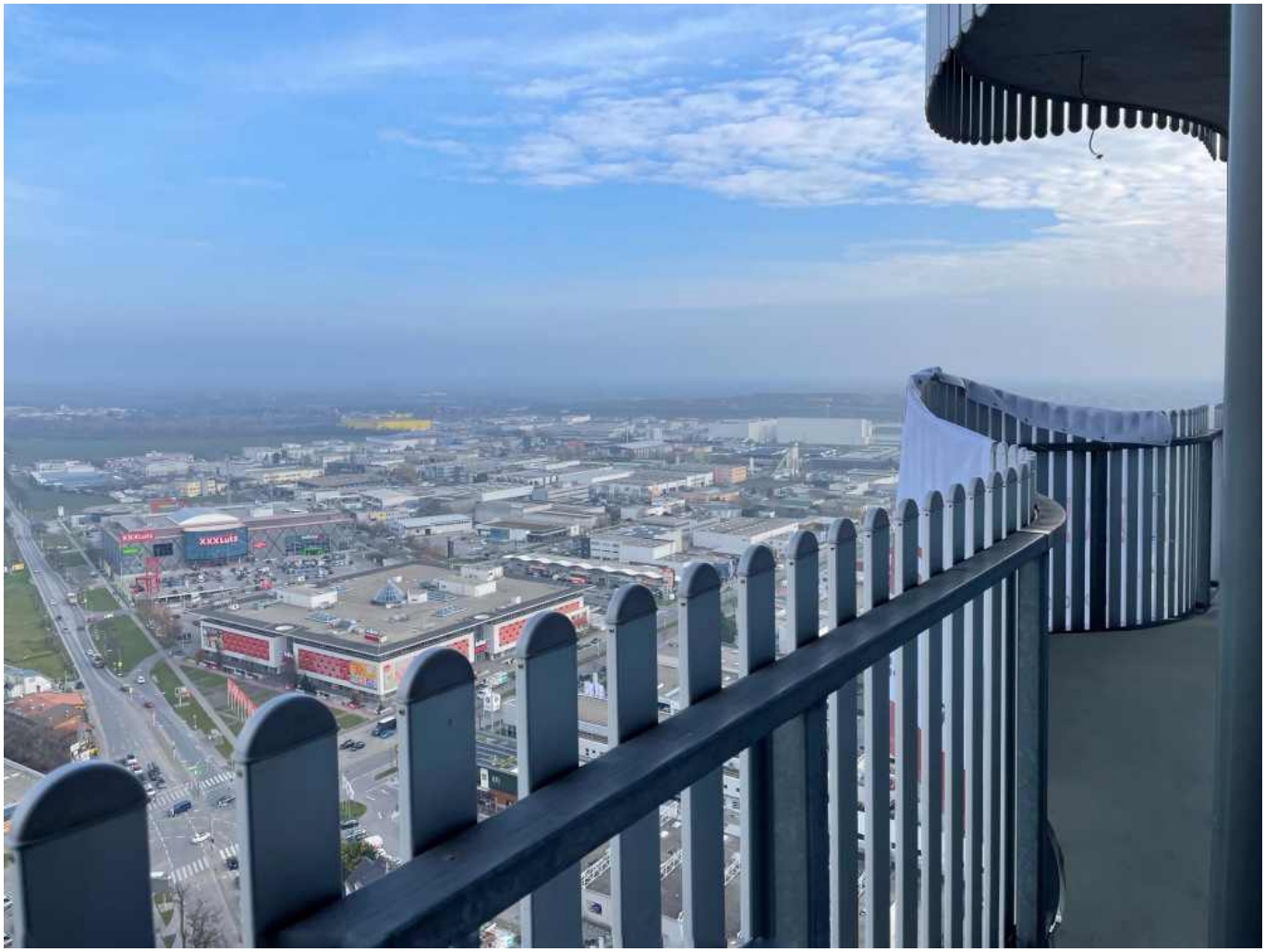
3-Zimmer Eigentums-Hit Perfekt angebunden & mit Weitblick über Wien aus dem 32. Stock



Loggia 2

Objektnummer: 141/78175

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2013
Wohnfläche:	99,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	A+ 14,89 kWh / m² * a
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	120,73 €
USt.:	15,02 €
Sonstige Kosten:	51,74 €
Provisionsangabe:	

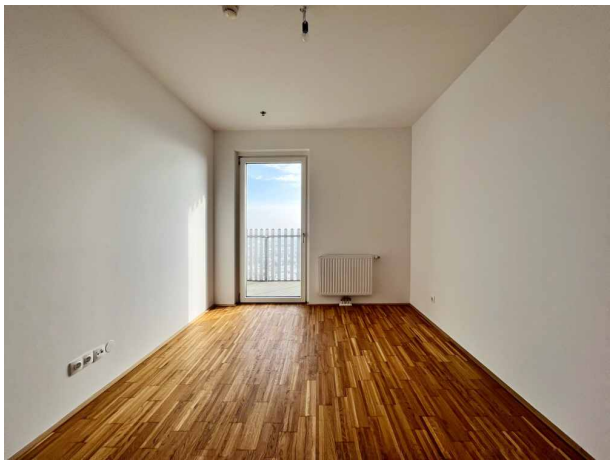
3 %

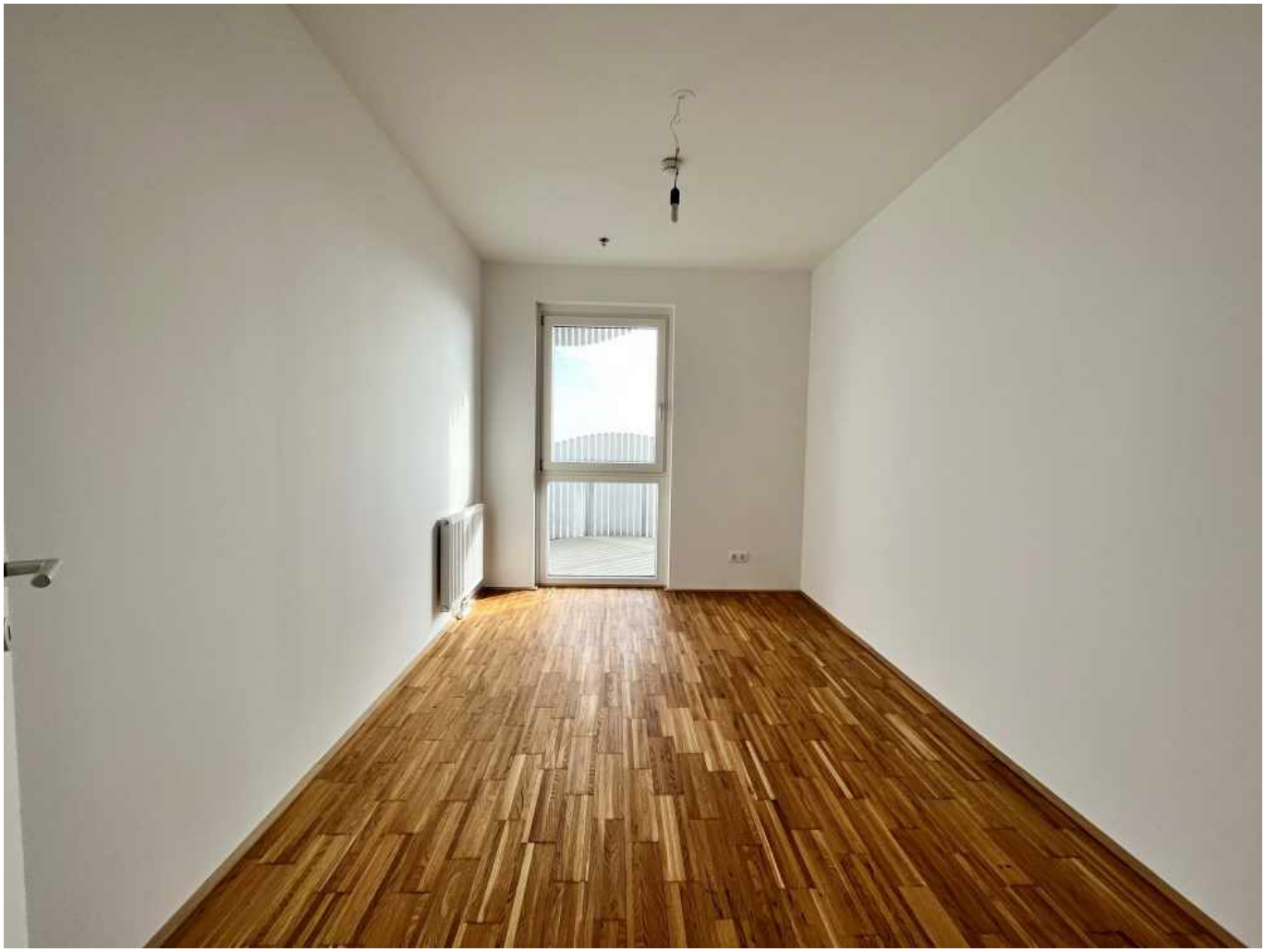
Ihr Ansprechpartner

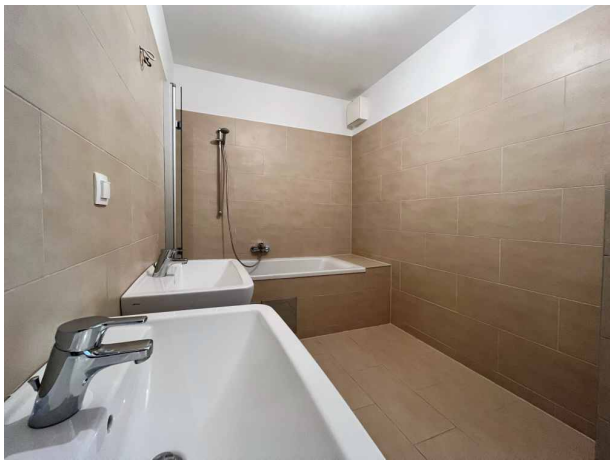
Fabian Doll

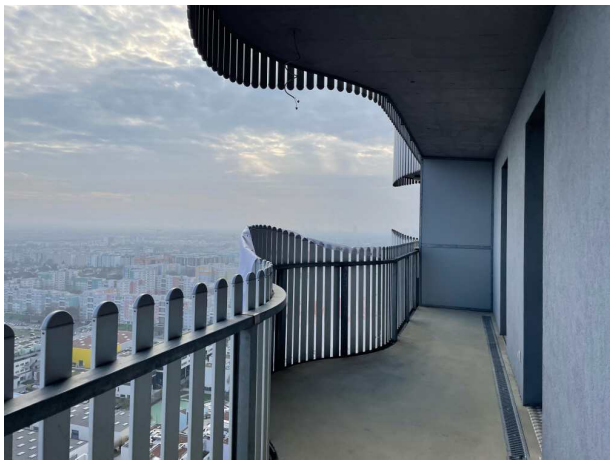
Rustler Immobilientreuhand

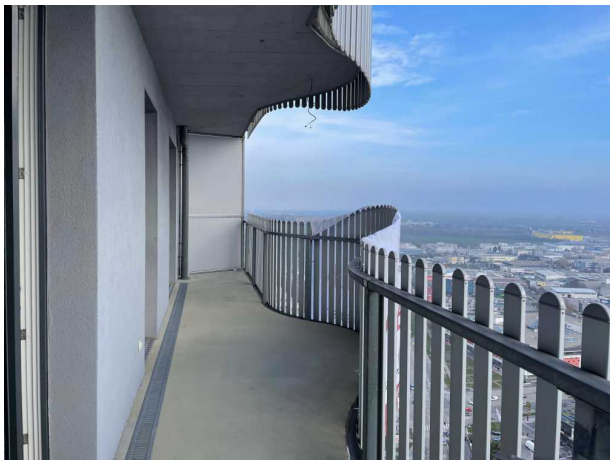
T +43 676 834 34 703
H +43 676 834 34 703











Vorraum
parkett
5,73 m2
Wc
fliesen
2,00 m2
Bad
fliesen
7,71 m2
Ar
parkett
1,75 m2
Wohnküche
parkett
32,56 m2
Gang
parkett
1,80 m2
Zimmer
parkett
12,41 m2
Zimmer
parkett
11,25 m2
Loggia
beton vers.
6,07 m2
Balkon
beton vers.
1,89 m2
Loggia
beton vers.
12,34 m2
Balkon
beton vers.
1,89 m2

Objektbeschreibung

Beschreibung:
Diese traumhafte 3-Zimmer Wohnung im beliebten **Tower des CityGate** Einkaufszentrum überzeugt mit ihrem einzigartigen Ausblick aus dem **32. Obergeschoss**. Nicht nur der weitreichende Ausblick über die Stadt, sondern auch die helle und offene Atmosphäre, welche der Stockwerklage zu verdanken ist, macht die Wohnung zu einem wirklichen **Wohn-Juwelier.**

Zwei Schlafzimmer und ein großzügiger Abstellraum bieten genügend Stauraum für ein zauberhaftes Eigenheim für Pärchen oder Familien. Der einzigartige Ausblick, kann von einer **großen Loggia**, welche die gesamte Wohnung umschließt genossen werden. Darüber hinaus bieten **zwei Balkone** noch genug zusätzlichen Platz für Gartenmöbel oder kleine Beete. Die großräumige Freifläche kann somit perfekt zu Ihrem individuellen und **privaten Erholungs- & Ruheort im Freien** verwandelt werden werden!

Aufteilung:
Die Wohnung ist südöstlich ausgerichtet, liegt im **32. Obergeschoss** und ist wie folgt aufgeteilt:
- Vorraum
- Wohnküche mit Zugang zu den Loggien/Balkonen
- Zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Badewanne
- Abstellraum
- Separate Toilette
- Kellerabteil

Die Wohnanlage verfügt über eine großzügige Parkanlage, sowie mehrere Gemeinschaftsterrassen und Gemeinschaftsräume, wie zum Beispiel ein Kleinkinder-Spielraum, eine Waschküche und vieles mehr.

Lage:
Die perfekt angebundene Lage macht das Objekt besonders attraktiv. Die **U1 Station Aderklaa** ist nur wenige Meter entfernt und ermöglicht eine schnelle und direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt.
Das **Einkaufszentrum CITYGATE** ist direkt im Gebäude und bietet eine Vielzahl an Nahversorgung an. Von einem großen Interspar bis hin zu Apotheke, Post und Bekleidungsgeschäften finden Sie hier ein umfangreiches Angebot. Ein Bäcker im Einkaufszentrum versorgt Sie jeden Tag mit Frühstück, oder warmem Gebäck und auch für Mittag- und Abendessen ist hier bestens gesorgt.

Neben der perfekten Anbindung und den vielzähligen Nahversorgern, bietet die Wohnung auch jede Menge **Naherholungsgebiete** in der Umgebung um die Natur zu genießen. So ist

unter anderem der Hirschstetten Badeteich, wie auch der Badeteich Süßenbrunn mit dem Auto in 5 bis 10 min zu erreichen.
In nur vier U-Bahn-Stationen erreichen Sie die Alte Donau mit dem angebundenen Donaupark. Über das ganze Jahr verteilt, können Sie hier wundervolle Spaziergänge an der frischen Luft genießen, oder im Sommer einen Badetag mit Tretbootfahren verbringen. Und in nur sechs U-Bahn-Stationen gelangen Sie an die Donauinsel, wo einige Bars und Restaurants auf Sie warten.

Sonstiges
• Für alle Golf- Fans ist der Golf Club Wien Süßenbrunn in 10 min erreichbar.
• Kinderparadies Family Fun ist nur 5 Auto-Minuten entfernt.
• Der Motorikpark 22 ist in 8 Auto-Minuten erreichbar.

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.