

**"Wenn Wohn-Träume wahr werden"- treffen
Nachhaltigkeit und Ästhetik aufeinander**



Wohnbereich

Objektnummer: 5660/6385

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,10 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	7,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	612.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

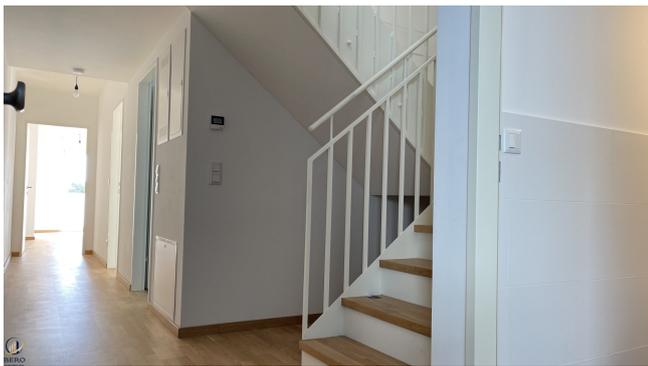


Beatrix Fötsch

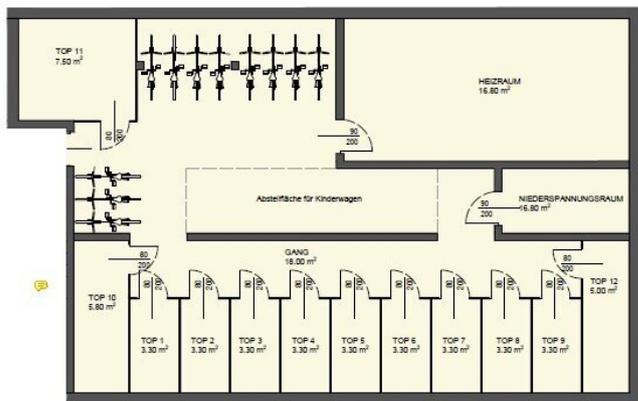
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien







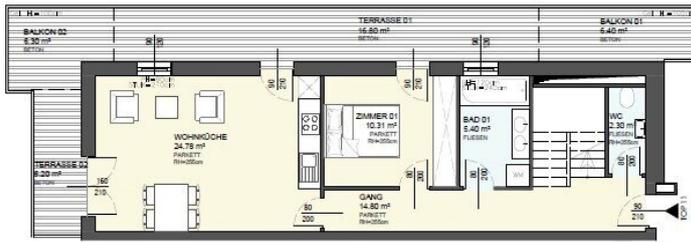




LOBAUGASSE 116
1220 WIEN

Kellerabteile

TOP 1	3.30 m ²
TOP 2	3.30 m ²
TOP 3	3.30 m ²
TOP 4	3.30 m ²
TOP 5	3.30 m ²
TOP 6	3.30 m ²
TOP 7	3.30 m ²
TOP 8	3.30 m ²
TOP 9	3.30 m ²
TOP 10	5.80 m ²
TOP 11	7.50 m ²
TOP 12	5.00 m ²
Gesamte Nutzfläche	116.70 m ²



1.DACHGESCHOSS



2.DACHGESCHOSS

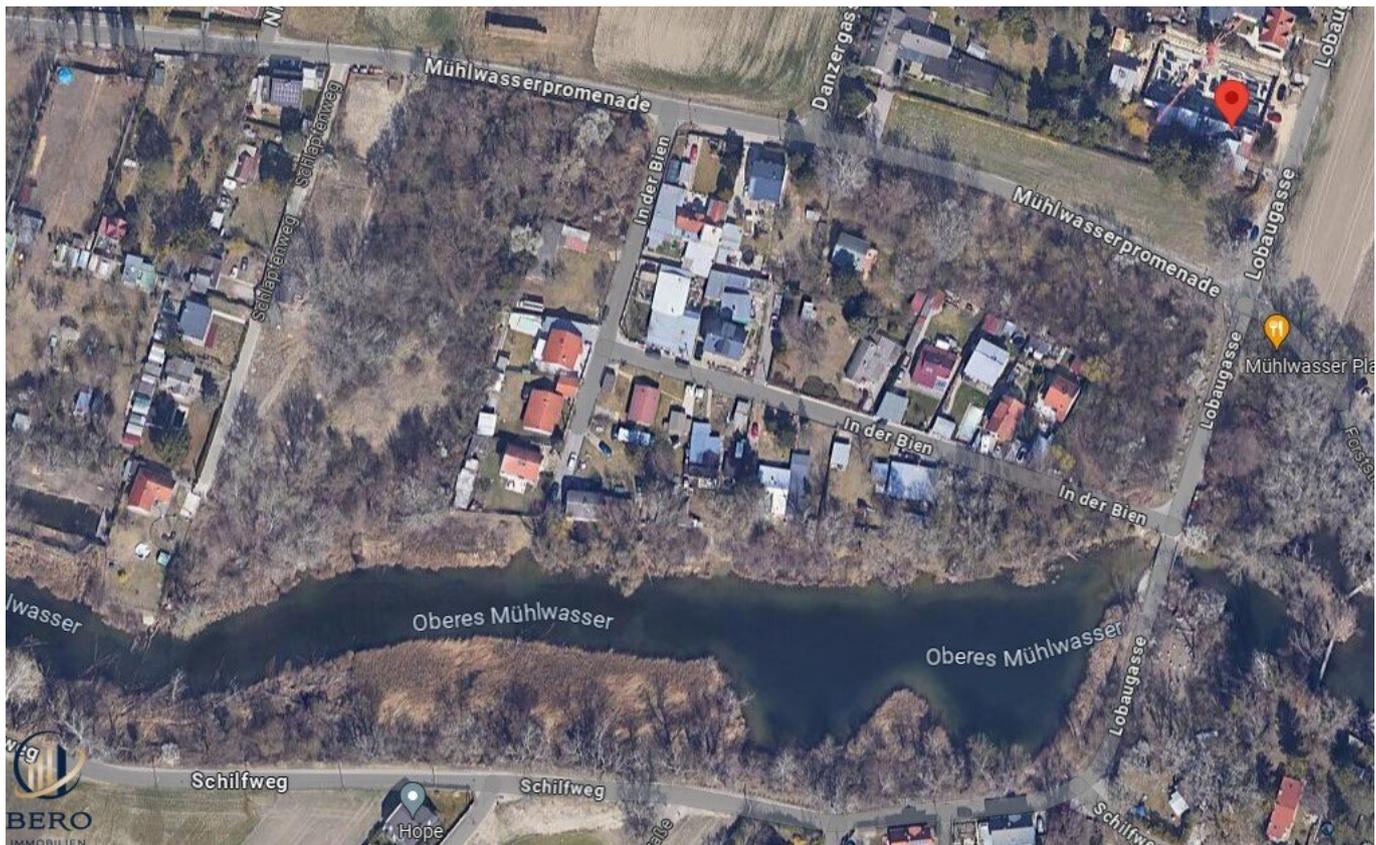
LOBAUGASSE 116
1220 WIEN

Wohnfläche

1.DG Gang	14.80 m ²
WC	2.30 m ²
Bad 01	5.40 m ²
Zimmer 01	10.31 m ²
Wohnküche	24.78 m ²
2.DG Zimmer 02	42.35 m ²
Bad 02	5.16 m ²
Gesamte Nutzfläche	105.10 m²

Freiflächen

Balkon 01	6.40 m ²
Balkon 02	6.30 m ²
Terrasse 01	16.80 m ²
Terrasse 02	5.20 m ²



Objektbeschreibung

"Wenn Wohn-Träume wahr werden" treffen Nachhaltigkeit und Ästhetik aufeinander

Fußläufig nur wenige Minuten vom Oberen Mühlwasser entfernt, finden Sie diese neue Wohnhausanlage mit 12 Wohneinheiten inkl. verschiedener Freiflächen vor. Weiters befinden sich eine Tiefgarage, großzügige Kellerabteile, ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum in diesem Wohnprojekt.

Diese **Erstbezugs-Maisonette-Wohnung** mit **großer** und **sonniger Terrasse** befindet sich im 1. und 2. Dachgeschoss dieser neu errichteten Wohnhausanlage.

Erste Ebene im 1. Dachgeschoss- ohne Dachschrägen

Top 11

- zentral begehrter Vorraum
- Wohnbereich mit offener Küche und direkten Zugängen auf die Terrasse
- 2. Zimmer mit Zugang auf die Terrasse
- Tageslicht-Bad mit Wanne, Doppel-Waschtisch, Handtuchheizkörper mit Heizpatrone & Steuerung & WaMa Anschluss
- separates WC mit Waschbecken

Der Wohnraum mit offen gestalteter Küche verfügt über zwei Terrassentüren, sodass Sie beide Himmelsausrichtungen in vollen Zügen genießen können. Durch die gute Situierung bietet die Küche ausreichend Platz, um sich kulinarisch entfalten zu können. Auch das Kinder-/Jugendzimmer auf dieser Etage hat einen eigenen Zugang auf die Terrasse. Im zentral angelegten Vorraum befindet sich weiters der Treppenaufgang in das 2. Dachgeschoss.

2. Ebene- im 2. Dachgeschoss-diese weist im Schlafbereich Dachschrägen auf

- großzügiges und lichtdurchflutetes Schlafzimmer
- durch die fast bodentiefen Fensterflächen im Schlafbereich können Sie im Bett liegend den Sternenhimmel genießen.

Auf dieser Etage finden Sie ein sehr großzügig angelegtes Schlafzimmer vor. Es besteht ebenso die Möglichkeit diesen Raum abzuteilen, sodass man über ein 4. Zimmer verfügen würde. Durch die großen Fensterflächen werden die Räume wunderbar mit Tageslicht versorgt, welches ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und einer Toilette versehen, steht Ihnen auch hier zur Verfügung.

Ausstattung und Besonderheiten

- **moderne Ausstattung** und **Architektur** in herrlicher Lage
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- **maximale Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- **Echtholzparkett** in den Wohn- und Schlafräumen
- modere und **großformatige Fliesen** in den Nassräumen
- hochwertige Armaturen von **LAUFEN**
- **Fenster** von HASSLINGER, **3-fach - Isolierverglasung**
- Beschattung im 1.DG mittels außenliegender Rollläden, elektrisch bedienbar (Funkfernbedienung)

- Terrasse- Wasseranschluss mit **Kemper-Ventil**, selbstentleerend
- **Einbindung** in ein **Smart-Home System** z.B. mit dem SOMFY Connectivity Kit möglich
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe**, unterstützt durch **2x 6,0m² Photovoltaik am Dach**
- **Kühlung** im Sommer **über Fußbodenheizung** möglich (Temperierung)
- Fenster im 1. DG mit elektrisch zu bedienenden Rollläden
- **Velux Dachflächenfenster im 2. DG**, mit außenliegenden **Markisetten** versehen
- innenliegende **Klimaanlage** im Schlafzimmer
- zentrale SAT-Anlage und A1 Telekom Austria (5G)
- **Fußbodenheizung** auf beiden Etagen und in allen Räumen
- **optional KFZ-Stellplatz** in der **Tiefgarage**- Preis auf Anfrage
- Auf **Sonderwunsch** können derzeit noch drei von neun **KFZ-Stellplätzen** mit **Elektro-Ladestationen** nachgerüstet werden
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- **Kellerabteil, ca. 7,50 m²**

Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.

Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. 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/Auftraggeberin. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m

Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap