"Genießen Sie die einzigartige Grün- und Ruhelage nur wenige Meter vom Mühlwasser entfernt"

Ansicht der Wohnhausanlage

Objektnummer: 5660/6386

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

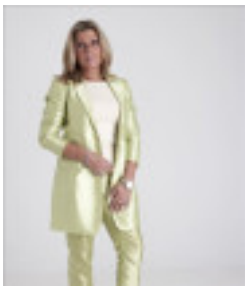
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,10 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	618.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

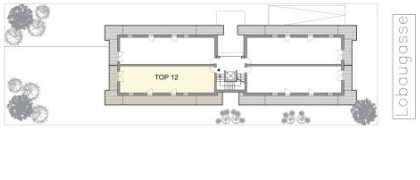
Ihr Ansprechpartner



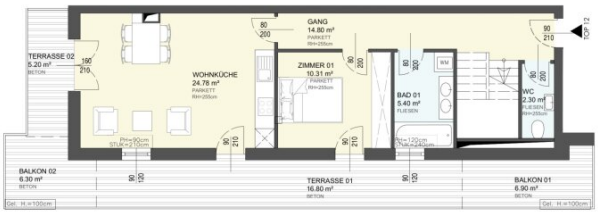
Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

BERO



TOP 12



1.DACHGESCHOSS

2.DACHGESCHOSS

M 1:100 I A3

Bitte beachten Sie, dass die auf diesem Plan vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand vom Juli 2022 repräsentieren und nicht bindend sind. Grundrisse, Detailzeichnungen und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge der Ausführung variieren können. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände und Bepflanzungen (Hecken) gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Darstellung ohne Gewähr, auch etwaiger Festsetzungen aus der Baugenehmigung

BERO IMMOBILIEN

am Mühlwasser

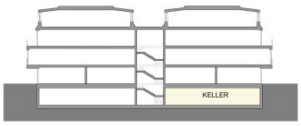
LOBAUGASSE 116
1220 WIEN

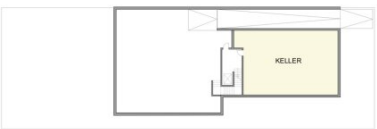
Wohnfläche

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

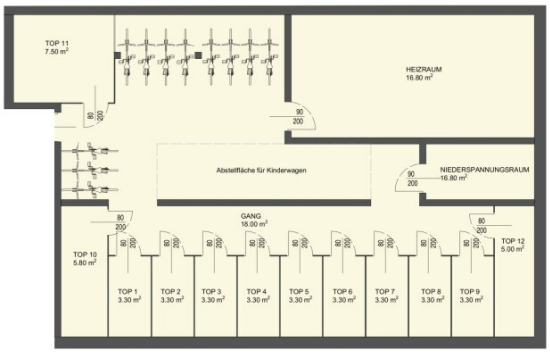
Freiflächen

Balkon 01	6.90 m²
Balkon 02	6.30 m²
Terrasse 01	16.80 m²
Terrasse 02	5.20 m²





KELLER



UNTERGESCHOSS

LOBAUGASSE 116
1220 WIEN

Kellerabteile

TOP 1	3.30 m²
TOP 2	3.30 m²
TOP 3	3.30 m²
TOP 4	3.30 m²
TOP 5	3.30 m²
TOP 6	3.30 m²
TOP 7	3.30 m²
TOP 8	3.30 m²
TOP 9	3.30 m²
TOP 10	5.80 m²
TOP 11	7.50 m²
TOP 12	5.00 m²
Gesamte Nutzfläche	116.70 m²

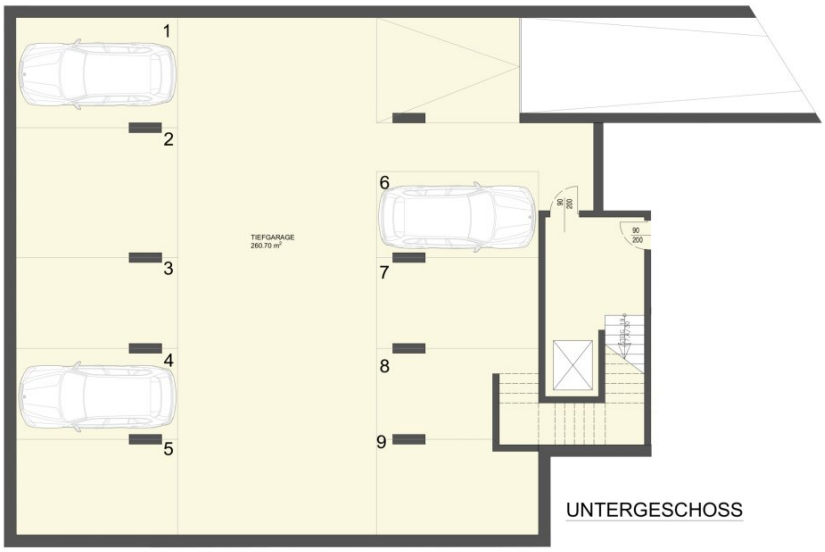
M 1:100 I A3 0 1 2 3 4

Bitte beachten Sie, dass die auf diesem Plan vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand vom September 2021 repräsentieren und nicht verbindlich sind. Grundrisse, Detailzeichnungen und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge der Ausführung variieren können. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände und Bepflanzungen (Hecken) gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Darstellung vorbehaltlich etwaiger Festsetzungen aus der Baugenehmigung

BERG IMMOBILIEN

am Mühlwasser

TIEFGARAGE



LOBAUGASSE 116
1220 WIEN

Stellplätze

Tiefgarage	260.70 m²

M 1:100 I A3 0 1 2 3 4

Bitte beachten Sie, dass die auf diesem Plan vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand vom September 2021 repräsentieren und nicht verbindlich sind. Grundrisse, Detailzeichnungen und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge der Ausführung variieren können. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände und Bepflanzungen (Hecken) gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Darstellung vorbehaltlich etwaiger Festsetzungen aus der Baugenehmigung

BERG IMMOBILIEN

am Mühlwasser

Mühlwasserpromenade
Danzergas
Lobau
Schlapienweg
Schlapienweg
In der Bien
Mühlwasserpromenade
Lobaugasse
Mühlwasser Pla
Lobaugasse
In der Bien
In der Bien
Forstw
lwasser
Oberes Mühlwasser
Oberes Mühlwasser
Lobaugasse
Schilfweg
Schilfweg
Schilfwe
Hope
BERO
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Wohnen am Oberen Mühlwasser, die perfekte Liegenschaft für Menschen die das Besondere lieben

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 befindet sich im 1. und 2. Dachgeschoss dieser Wohnhausanlage.

Erste Ebene im 1. Dachgeschoss- ohne Dachschrägen

Top 12 sofort bezugsbereit

- zentral begehbarer Vorraum
- Wohnbereich mit offener Küche und direktem Zugang auf die sonnige und große Terrasse
- 1. Schlafraum mit Zugang auf die Terrasse
- 1. Tageslicht-Bad mit Wanne, Waschtisch, Handtuchheizkörper mit Heizpatrone & Steuerung & WaMa Anschluss
- separates WC mit Waschbecken

Der Wohnraum mit offen gestalteter Küche weist zwei Terrassentüren auf. Durch die gute Situierung bietet diese ausreichend Platz, um sich kulinarisch entfalten zu können. Auch das Kinder- oder Jugendzimmer auf dieser Etage hat einen eigenen Zugang auf die herrliche Terrasse. Im zentral angelegten Vorraum befindet sich der Treppenaufgang in das 2. Dachgeschoss.

2. Ebene- im 2. Dachgeschoss

- großzügig konzipiertes und ca. 42 m² großes Schlafzimmer

- durch die knapp 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 und Terrassentüren 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

- **Weitzer Parkettboden** in den Wohn- und Schlafräumen

- modere und **großformatige Fliesen** in den Nassräumen

- **Fenster** von HASSLINGER, **3-fach - Isolierverglasung**

- Beschattung über **außenliegende Rollläden**, elektrisch bedienbar (Funkfernbedienung)

- Terrasse- Wasseranschluss mit Kemper-Ventil, selbst entleerend

- **Einbindung** in ein **Smart-Home System** z.B. mit dem SOMFY Connectivity Kit möglich

- **Luft-Wasser-Wärmepumpe,** unterstützt durch **2x 6,0m² Photovoltaik**

- **Kühlung** im Sommer **über Fußbodenheizung** möglich (Temperierung)

- **VELUX** Dachflächen-Fenster mit außenliegenden Markisetten

- innenliegende **Klimaanlage** im Schlafzimmer

- zentrale SAT-Anlage und A1 Telekom Austria (5G)

- **Fußbodenheizung** auf beiden Etagen und in allen Räumen

- **KFZ-Stellplatz** in der **Tiefgarage-** Preis auf Anfrage

- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

- Geräumiges Kellerabteil

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 zu vermittelnden Dritten 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
Geldautomat <1.500m
Bank <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