

Perfekte Singlewohnung mit kleinem Garten & Terrasse nahe der alten Donau



Objektnummer: 5660/6219

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,43 m ²
Nutzfläche:	44,43 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	20,05 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	269.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Stephanie Zowa

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/Top02
1010 Wien

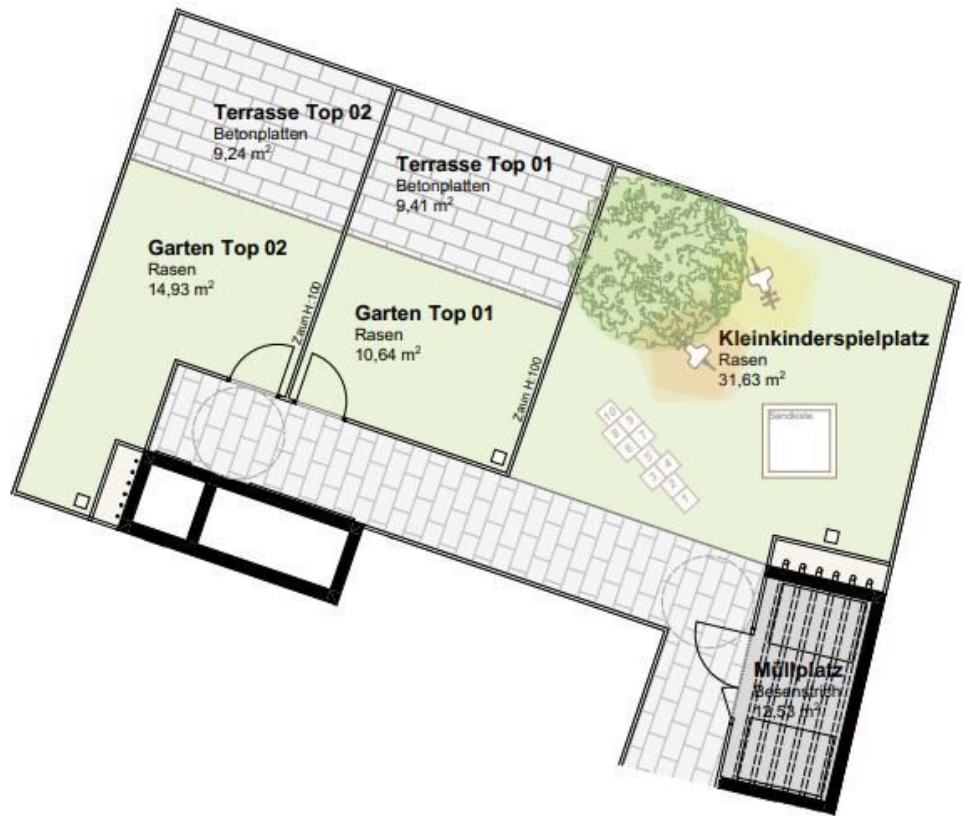
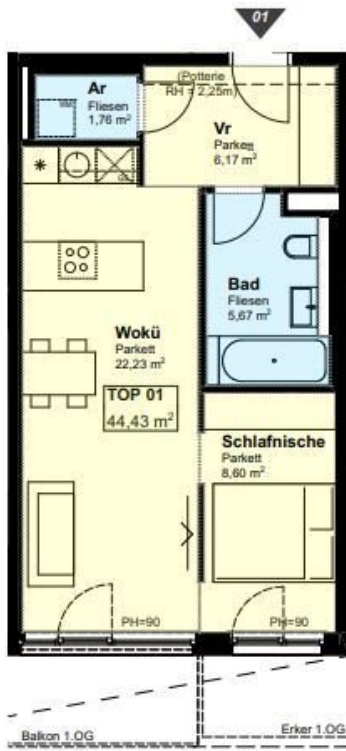
T +431 997 80 64
H +43 664 306 99 80

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









Objektbeschreibung

In nächster Nähe zur alten Donau entsteht eine neue Wohnhausanlage für Jung und Junggebliebene!

Hier, in einer der **angesagtesten Gegenden**, rund um die Donau, entstehen **19 prachtvolle Eigentumswohnungen** in der Größe von **38 – 85 m²** auf 5 Geschosse aufgeteilt. Auch eine Zusammenlegung von mehreren Wohnungen für Familien wäre noch möglich!

Alle verfügbaren Wohnungen verfügen über eine **Freifläche** (Balkon, Terrasse, Loggia oder Garten).

Weiters werden **10 PKW-Stellplätze** in der hauseigenen **Tiefgarage** realisiert.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie z.B **Supermärkte** (Billa, Hofer, Merkur), die **Bäckerei Ströck**, Drogerien (Bipa) und eine **Postfiliale** sind zu Fuß, mit dem Fahrrad oder Auto auf kurzem Weg erreichbar.

In nur 5 min gelangt man zur U-Bahn Station **U1 Alte Donau oder Kagran** mit welcher man in nur 5 Minuten zum **Praterstern gelangt** oder in 10 Minuten mitten vorm Stephansdom steht.

Fast vor der Türe steht die **Straßenbahnlinie 25** bereit, welche quer durch Donaustadt bis zur Endstation Floridsdorf fährt.

Neue Wohnqualität an einem traditionellen Standort - hier finden Sie Ihr Zuhause.

Moderne Lebensräume mit Balkon, Loggia, **Terrasse** oder **Garten** entsprechen den zeitgemäßen Wohnwünschen.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf eine **qualitativ hochwertige Ausstattung** gelegt.

- Luftwärmepumpe
- Aufzug

- Mehrfachverglaste Fenster
- Elektrisch bedienbarer Außensonnenschutz
- Weiße Innentüren
- Hochwertige Marken – Bad/Sanitärausstattung mit großflächigen Fliesen und weißer Keramik
- Parkettboden: Eiche

Top 1 ist eine 2 Zimmer Garten-/Terrassenwohnung hat 44,28 m² und teilt sich wie folgt auf:

| Vorzimmer & Abstellraum | Der Eingangsbereich bietet genug Platz zum Verstauen und für eine Garderobe!

| Badezimmer & WC | Ein Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, sowie die Toilette

| Wohnküche | Perfekt angelegtes Wohnzimmer mit genügend Platz für eine Küche, als auch Wohnbereich.

| Schlafzimmer | Ein Schlafzimmer für ein Bett, Kleiderkasten und Schreibtisch oder einer zusätzlichen Kommode?

| Terrasse & Garten | Im Innenhof wartet ihr eigener Garten! Genießen Sie die Ruhe oder Garteln Sie ein wenig!

Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns sehr, auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap