

**Innovative Terrassenwohnung mit Luftwärmepumpe! Nähe
U1 Alte Donau**



Objektnummer: 5660/6338

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,58 m ²
Nutzfläche:	41,58 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	310.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

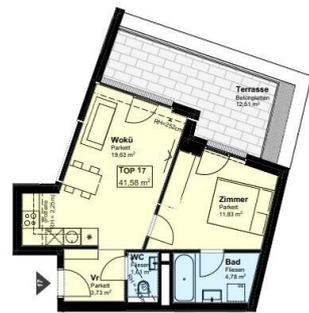
Ihr Ansprechpartner

Stephanie Zowa

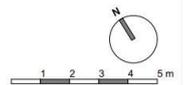
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/Top02
1010 Wien

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

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



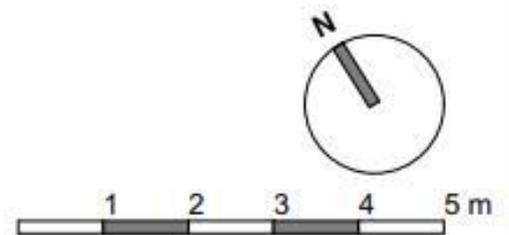
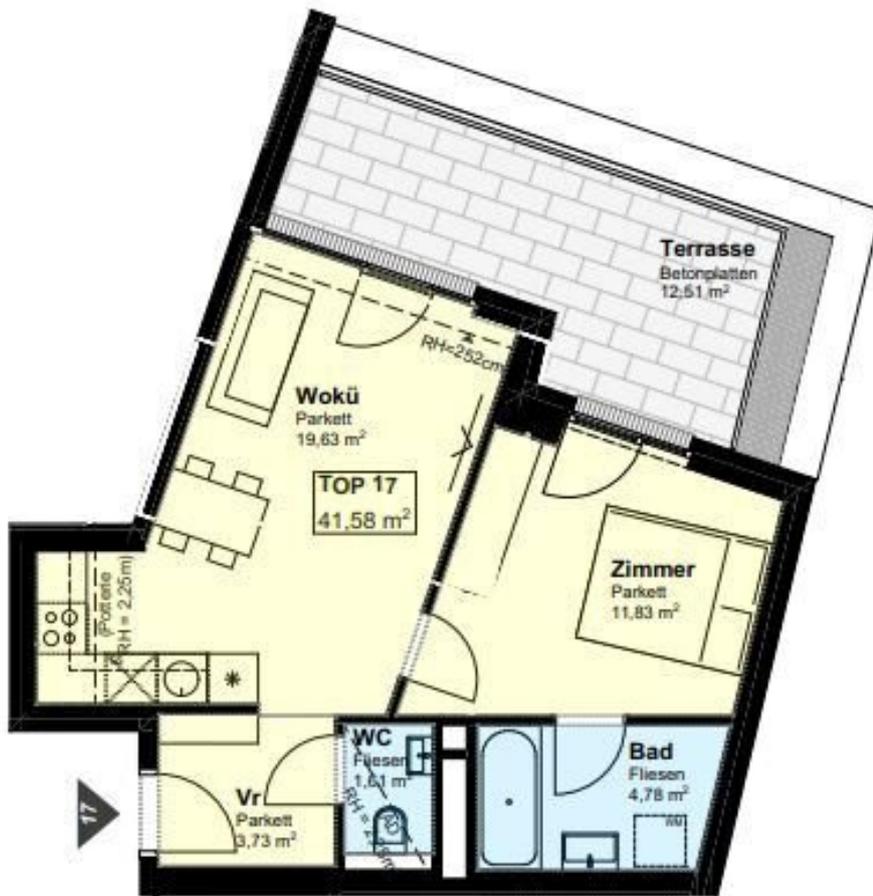

BERO
 IMMOBILIEN











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 Wohnugen 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), und das **Donauzentrum** sind zu Fuß, mit dem Fahrrad 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.

- Aufzug
- Mehrfachverglaste Fenster

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

Top 17 ist eine 2 Zimmer Terrassenwohnung hat 41,76 m² und teilt sich wie folgt auf:

| **Vorzimmer** | Getrennt von der Wohnküche bietet der Vorraum genügend Platz für die Garderobe

| **WC** | Getrennt vom Badezimmer mit Waschtisch, direkt vom Vorzimmer begehbar!

| **Badezimmer** | Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss und nur vom Schlafzimmer aus begehbar!

| **Zimmer** | Schlafzimmer En Suite! - und genug Platz mit Kleiderkasten!

| **Wohnküche** | Perfekt angelegtes Wohnzimmer mit genügend Platz für eine Küche, als auch Wohnbereich – außerdem gelangt man von Hier direkt auf die Terrasse!

| **Terrasse** | Der Außenbereich lädt dazu ein, die Seele baumeln zu lassen und den ein oder andern Spritzer zu genießen!

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