

# **ROOFTOPTRAUM mit 4 Terrassen - Wärmepumpe & PV-Anlage**



**Objektnummer: 5660/6317**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,15 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	79,15 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	760.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

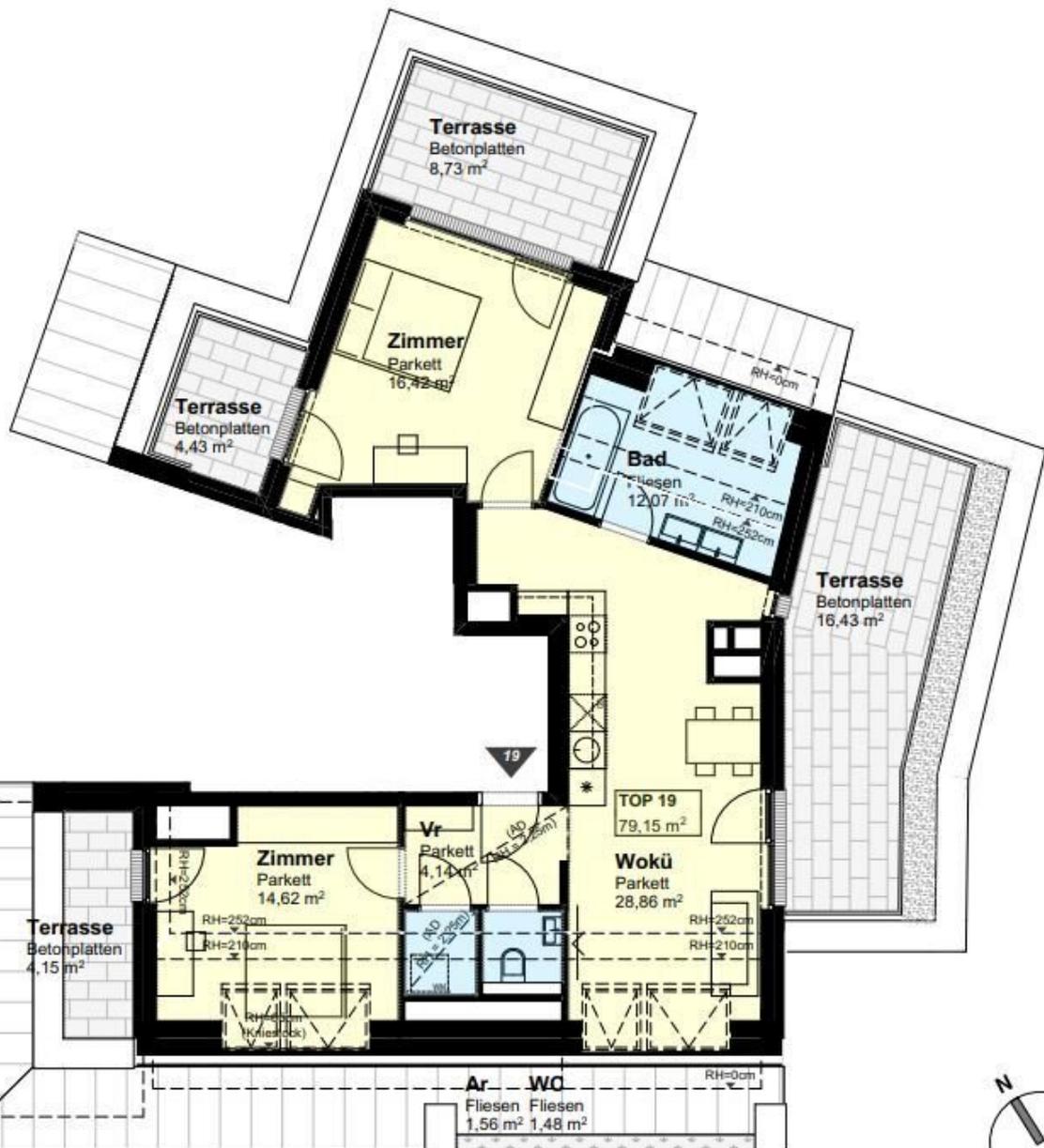
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



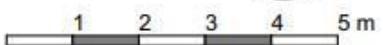








**BERO**  
IMMOBILIEN



## 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 m<sup>2</sup>** 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 19 ist eine 3 Zimmer Terrassenwohnung hat 84,82 m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf:

**| Vorzimmer & Abstellraum |** Im Eingangsbereich die Mäntel ablegen und im Abstellraum den Rest verstauen - sowie auch die Waschmaschine die besser hier als im Badezimmer aufgehoben ist!

**| WC |** Getrennt vom Badezimmer & genügend Platz, um links von der Toilette einiges an Stauraum unterzubringen!

**| Badezimmer |** Ein Badezimmer mit Hauscharakter den die natürliche Belichtung durch die Dachflächenfenster kann man in der Badewanne den Sternenhimmel betrachten. Weiters bietet der Doppelwaschtisch viele Möglichkeiten der Mehrnutzung

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

**| Zimmer 1&2 |** Beide Schlafzimmer besitzen eine eigene Terrasse das nordöstliche angelegte Schlafzimmer sogar 2 Terrassen!

**| Terrassen |** Insgesamt 4 Terrassen laden 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