

## **Top Pärchenwohnung mit großer Terrasse nahe Alte Donau**



**Objektnummer: 5660/6231**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2023                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 43,86 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 43,86 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 27,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,68                          |
| Kaufpreis:                    | 315.000,00 €                            |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

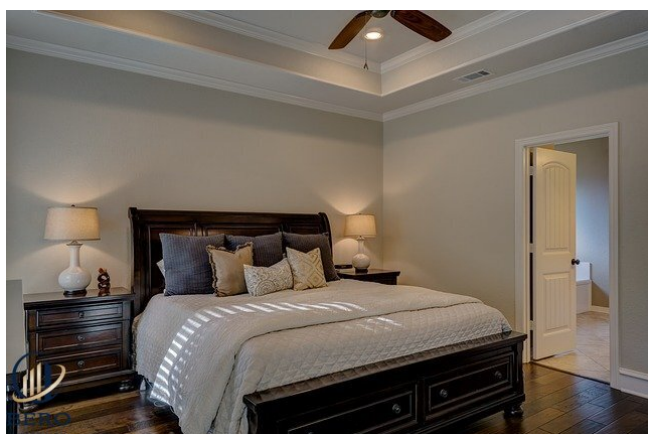
**Lydia Knam**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

H +43 664 25 31 582

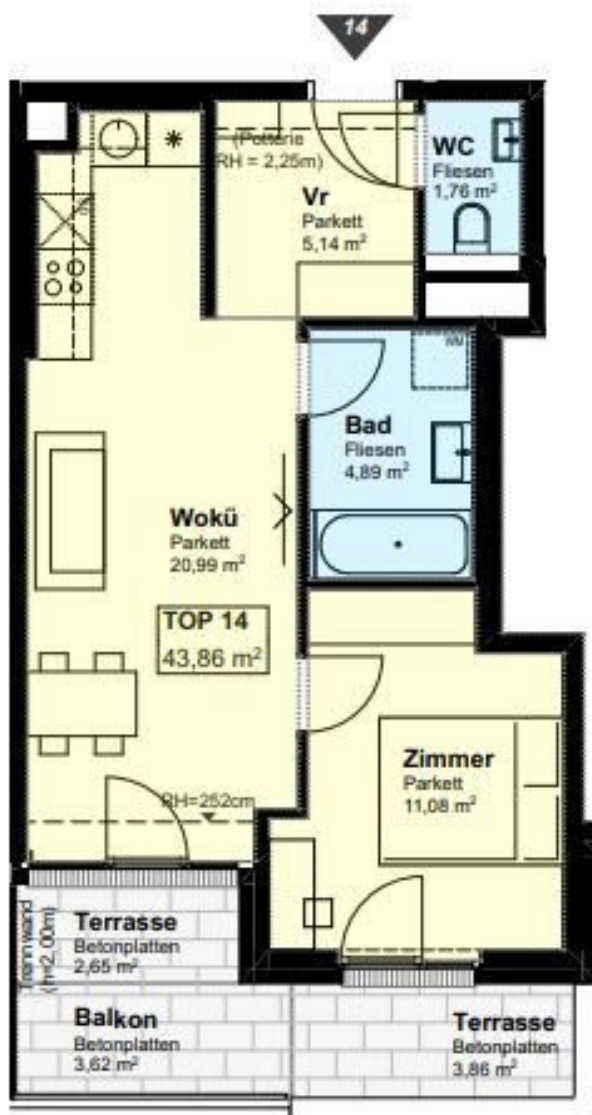
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Hier entsteht ein exklusives Neubauprojekt mit 19 Wohneinheiten. Die Größen der jeweiligen Wohnungen reichen von 37m<sup>2</sup> bis hin zu 85m<sup>2</sup> Wohnfläche. Jedes Objekt verfügt über eine eigene Freifläche wie Eigengarten, Terrasse oder Balkon. Durch die effiziente Planung der Grundrisse ist für jeden Haushaltstyp wie Single, Pärchen oder Familien, etwas dabei. Auch wurde bei der Planung berücksichtigt, den neuen Eigentümern, Stauraum in den Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

### Top14 DG1

Diese Wohnung befindet sich im ersten Dachgeschoss und verfügt über einen gut geschnittenen Schlafrum und einen sehr großzügigen Wohnsalon mit offener Küche. Durch ihre gute Situierung bietet die Küche viel Platz, um sich kulinarisch entfalten zu können. Im Vorraum befindet sich neben dem Eingang eine Ankleide, wo Sie bequem die Kleidung für den täglichen Bedarf unterbringen können. Durch die großzügigen Fensterflächen werden die Räume mit ausreichend Tageslicht versorgt, welches ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die Terrasse, welcher einlädt den Tag mit einem Glas Wein entspannt ausklingen zu lassen.

### Fakten im Überblick:

- zeitgemäßes Wohnen und moderne Ausstattung
- unmittelbare Nähe zum **Naturerholungsgebiet „Alte Donau“**
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung sowie Nahversorgung
- **Luft-Wärmepumpe**
- Lift vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss
- Moderne Badausstattung, kombiniert mit hochwertigen Wand- und Bodenfliesen

- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen

**Kaufpreis 240.000,- bis 700.000,- Euro**

**Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.**

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

Hier finden Sie alles in unmittelbarer Umgebung, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen, Restaurants, sowie das Naturerholungsgebiet "Alte Donau", um den Alltagsstress bei ausgedehnten Spaziergängen hinter sich lassen zu können.

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. 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. 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 <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