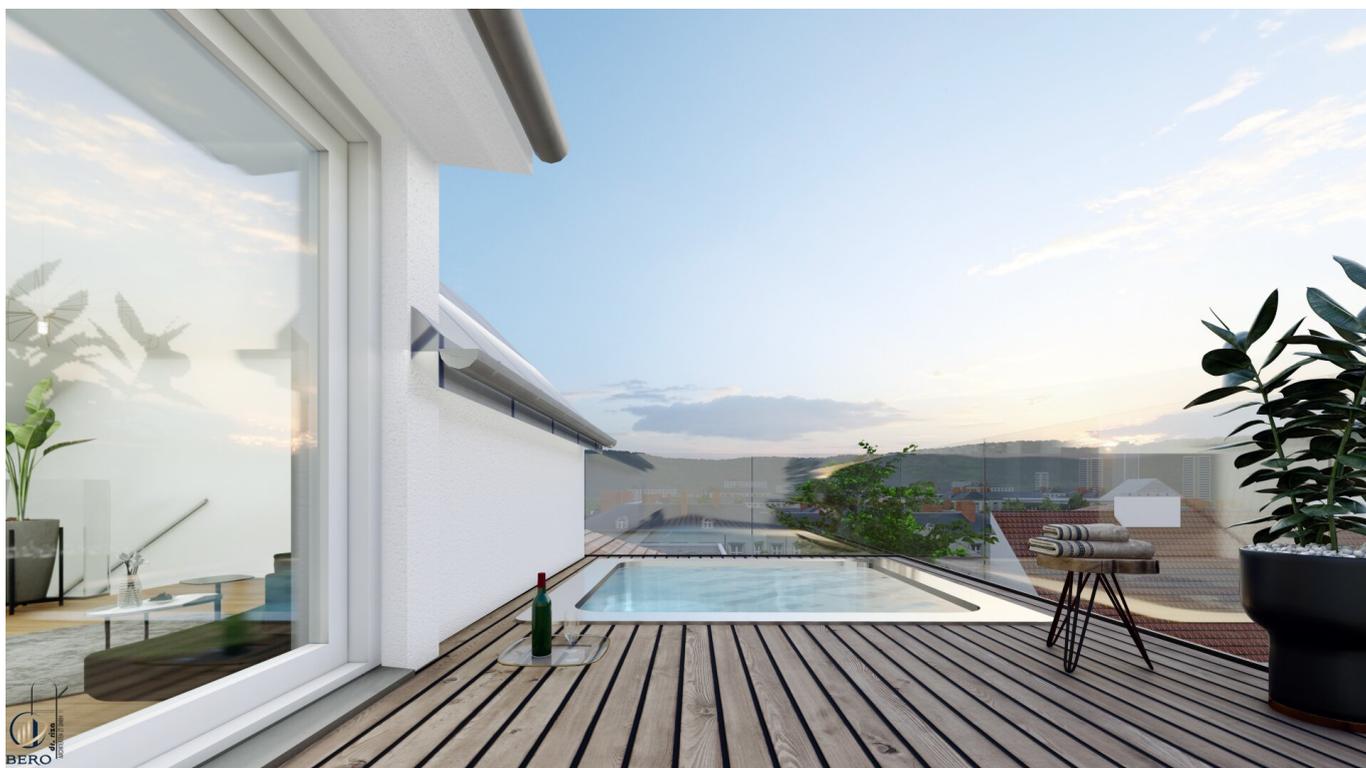


Über den Dachen von Wien im Pool den Ausblick genießen...



Symbolfoto/Visualisierung

Objektnummer: 5660/6467

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lerchenfelder Gürtel
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	68,40 m ²
Nutzfläche:	68,40 m ²
Gesamtfläche:	85,40 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	82,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,95
Kaufpreis:	689.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Stephanie Zowa

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/Top02
1010 Wien

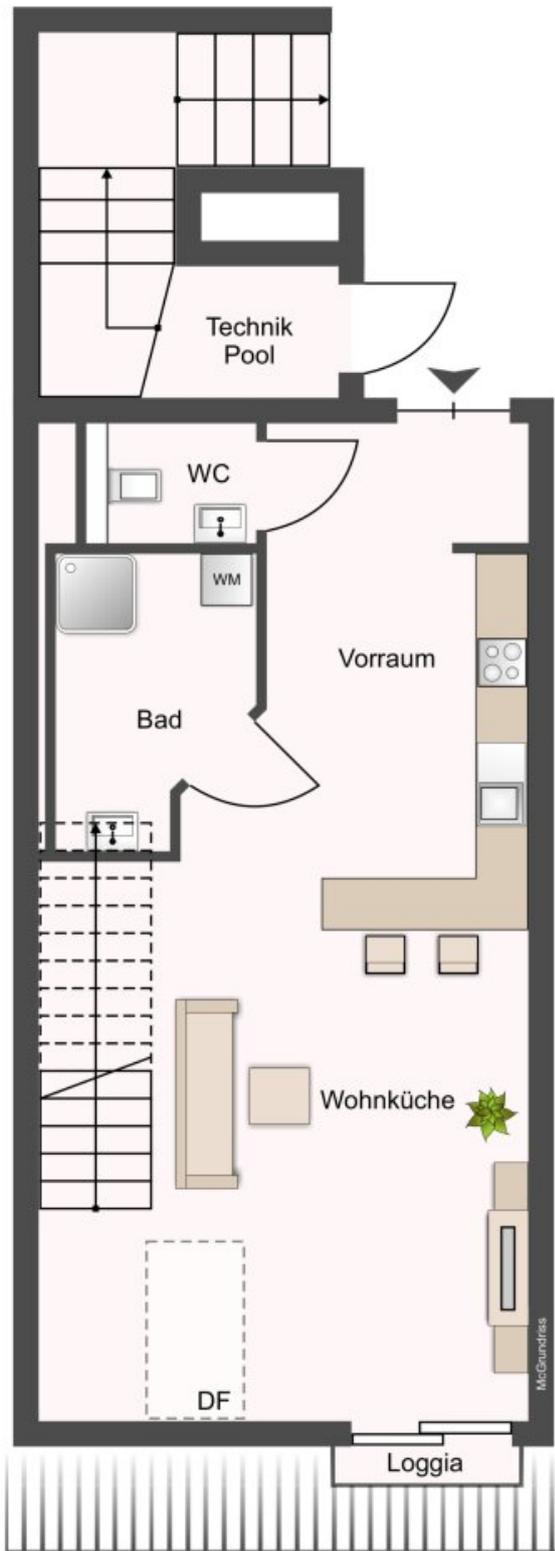
T +431 997 80 64
H +43 664 306 99 80

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









Objektbeschreibung

LEBENDIG - URBAN - ZENTRAL

Im zentralen und hippen 7. Bezirk, gegenüber einer U-Bahnstation und nahe der City wurde ein attraktives Zinshaus aus der Jahrhundertwende umfassend, innovativ saniert und nachhaltig modernisiert! Im Zuge der Revitalisierung entstanden durch einen zweigeschoßigen Dachgeschoßausbau neue Wohnungsgrundrisse und luxuriöse Rooftop Apartments.

Fakten im Überblick:

- Beheizung mittels Luft-Wärmepumpe unterstützt durch PV-Anlage am Dach!
- ALLE Wohnungen mit Fußbodenheizung
- Straßenseitige Apartments mit elektrischer Außenrollo
- Klimaanlage im Dachgeschoß
- U-Bahn vor der Türe
- Edle Ausstattung und Architektur
- maximale Wohlfühlatmosphäre
- Parkettboden
- 30x60Fliesen in den Nassräumen

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich urbane Hotspots wie die Mariahilferstraße, Lugner City, die Stadthalle und der Westbahnhof. In den bunten Grätzeln von Neubau trifft Hochkultur auf Avantgarde-Kunst, Kaffeehausstradition auf Szene-Lokale und klassisch-elegante Geschäfte auf schick-gestylte Boutiquen. Zahlreiche öffentliche Verkehrsverbindungen und gut ausgebaute Fahrradwege am Gürtel erlauben ein schnelles Vorankommen in der Stadt. Die U-Bahn U6 (Thaliastraße) und viele Straßenbahn- sowie Buslinien (5, 46, 48A,) sind nur einen Katzensprung entfernt und garantieren zu jeder Tages- und Nachtzeit maximale individuelle Mobilität.

Die Aufteilung der Wohnung Top 30 stellt sich wie folgt dar:

| Vorraum & Technikraum | Neben dem Eingang ist genügend Platz für die Garderobe und auch gegenüber im Technikraum (für den Pool) gibt es Platz für Stauraum.

| WC | Getrennt vom Badezimmer und vom Vorraum begehbar - mit Waschtisch!

| Bad | Das Badezimmer, welches sich neben dem Badezimmer befindet; bietet Platz für Waschtisch, einer Walk-In Dusche und dem Waschmaschinenanschluss

| Wohnraum | Loftartig ist die Wohnküche aufgeteilt - jedoch bereits hier hat man einen wunderbaren Fernblick! Eine Küchezeile, eine Essecke, und eine gemütliche Couchecke - von hier aus gelangt man über die Treppen in die Galerie, welches sich im oberen Stockwerk befindet!

| Galerie/Schlafzimmer | Dieses Zimmer mit über 30 m² bietet viele Möglichkeiten; man könnte es trennen und somit 2 extra Zimmer generieren, oder auch als Büro nutzbar.

| Terrasse mit Pool | Diese Terrasse bietet mehr als alle anderen, denn zusätzlich steht Ihnen hier **ein eigenes Pool** zu Verfügung. Laue Sommerabende in denen man mit einem Gläschen Wein die Panoramaaussicht über Wien genießen kann!

Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.

Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

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.

NEUES & einzigartiges Luxus Apartment MIT POOL

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap