Einzigartiges Dachgeschossjuwel in Top-Lage: Perfekt für Investoren!

Objektnummer: 8014/84

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

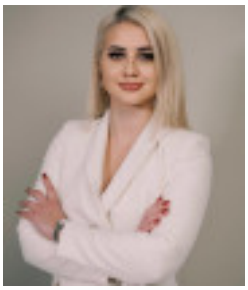
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,58 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	402.210,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BA Rafaela Simic

FiFu24 Immobilien GmbH
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien
1100 Wien

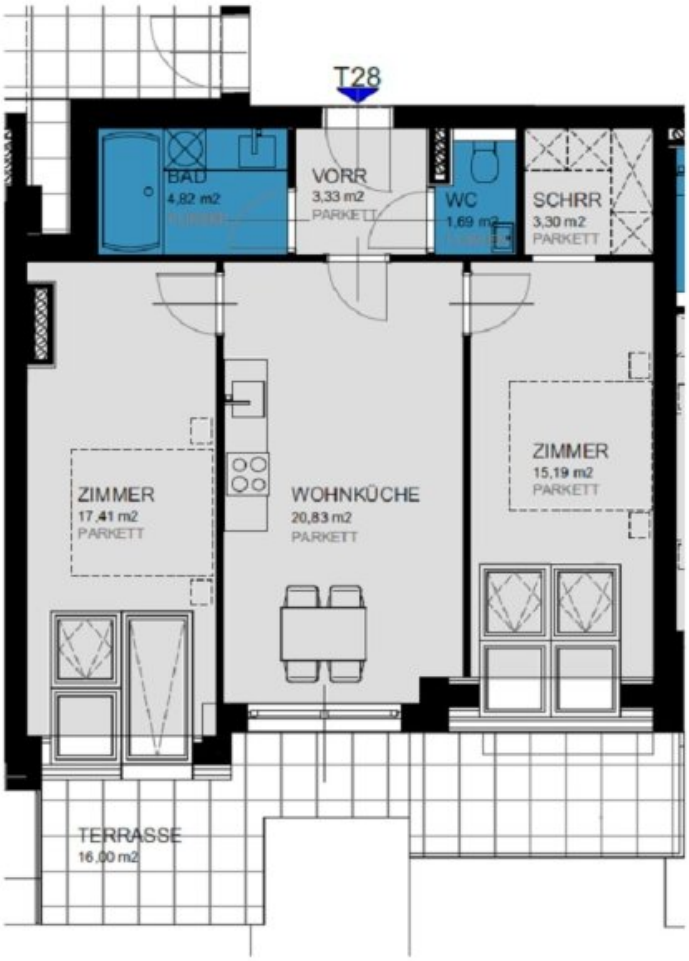
T +43 6763802529

Bakery

DACHGESCHOSS

TOP 28

Wohnnutzfläche	66,58 m²
Terrasse	16,00 m²



N

Objektbeschreibung

Im malerischen 22. Bezirk Wiens, umgeben von ruhiger und idyllischer Atmosphäre, präsentieren wir eine exklusive Wohnanlage mit 40 Neubauwohnungen, die zwischen 30 m²und 94 m² variieren, sowie 7 optionale Dachgärten und 21 Garagenplätze, die zum Verkauf stehen. Diese Residenzen bieten neben Gärten, Balkonen oder Terrassen ein luxuriöses Wohnambiente, das durch die Möglichkeit ergänzt wird, einen der begehrten Dachgärten zu erwerben. Für Autofahrer stehen Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage bereit.

Das architektonische Konzept und die sorgfältig geplanten Grundrisse spiegeln moderne Wohnansprüche wider und bieten den zukünftigen Eigentümern gut durchdachte und ästhetisch ansprechende Wohnräume.

Wohnung Top 28:

Die 3-Zimmer Wohnung mit ca. 67 m² Wohnfläche und einer ca. 16 m² großen Terrasse liegt im 1. Dachgeschoss und gliedert sich in folgende Räume:

- Vorraum ca. 3 m²
- Wohnküche ca. 21 m²
- Zimmer ca. 17 m²
- 2. Zimmer ca. 15 m² mit Schrankraum (ca. 3 m²)
- Badezimmer ca. 5 m²
- separate Toilette ca. 2 m²

Die hochwertige Ausstattung umfasst:

- Böden: INKU Echtholzparkett für ein warmes Wohngefühl

- Fenster: Dreifach isolierverglast für optimale Energieeffizienz und elektrische Außenrollos in Anthrazit zur Beschattung mit optionalem Insektenschutz

- Sanitär: Laufen PRO Einrichtungen und Grohe Armaturen garantieren Qualität und Langlebigkeit

- **Sicherheit:** Die Eingangstüren sind mit einer 3-fach Verriegelung ausgestattet

- Heizung: Eine Fußbodenheizung sorgt für ein gleichmäßig warmes Raumklima

Für Kunden, die einen noch höheren Standard wünschen, steht ein Premium-Paket zur Verfügung. Dieses beinhaltet exklusive Landhausdielen aus Eiche, Fliesen mit Marmorierung von Marazzi, eine individuell konfigurierbare Nolte Küche, WPC Terrassenbelag und weitere Ausstattungshighlights.

Fertigstellung und Besonderheiten:

- Bezugsfertig: Voraussichtlich im Jahr 2024

- Lage: Der 22. Bezirk bietet eine Kombination aus urbanem Leben und ruhiger Natur, ideale Verkehrsanbindungen sowie Nähe zu wichtigen Einrichtungen.

Investitionsmöglichkeiten:

- Endnutzerpreis: 446.900,– €.

- Anlegerpreis: 402.210,- €

- Optionale Extras: Dachgarten (zwischen 43,80 m² und 80,94 m²), Stellplätze (Anlegerpreis 25.000 €, Endnutzerpreis 27.500 €)

Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine Immobilie mit hohem Komfort, spektakulärer Aussicht und in einer der begehrtesten Lagen Wiens zu investieren. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer modernen Wohnlandschaft, die Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet.

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 <1.000m
Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap