

**Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon  
inklusive Tiefgaragenparkplatz, Einbauküche,  
Klimaanlage,...!**



**Objektnummer: 7419/91**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Möbliert:                     | Teil                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 80,20 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Keller:                       | 4,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A 19,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,73                         |
| Kaufpreis:                    | 580.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 151,38 €                         |
| Heizkosten:                   | 96,22 €                          |
| Sonstige Kosten:              | 85,91 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

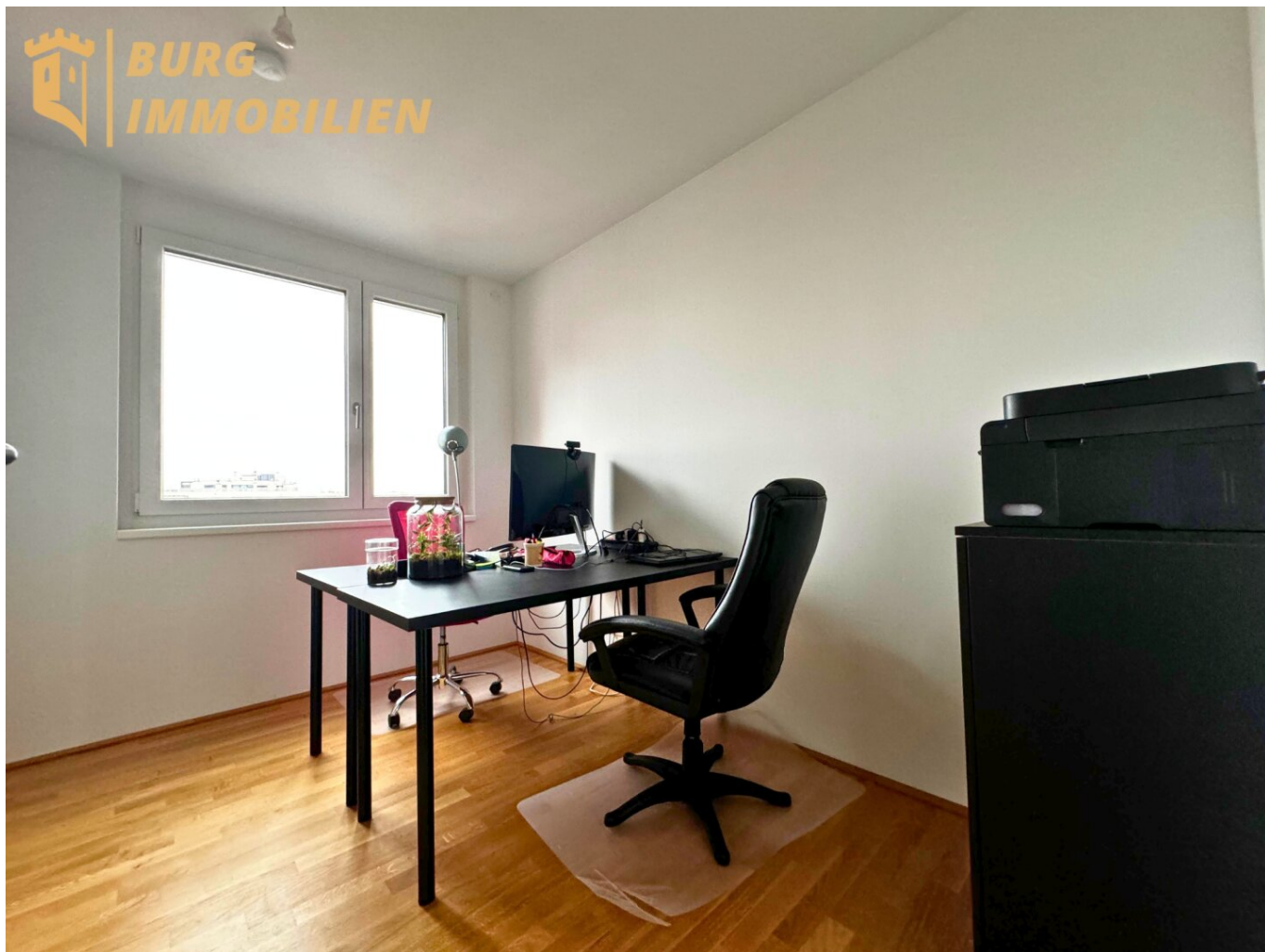
## Ihr Ansprechpartner



Peter Christian Glötzl











# Objektbeschreibung

## [Online Besichtigung](#)

Inmitten einer ruhigen und begehrten Wohngegend präsentieren wir Ihnen eine **moderne 4-Zimmer-Wohnung**, die durch ihre **durchdachte Raumaufteilung** und hochwertige Ausstattung besticht. Die Immobilie eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die den Komfort urbanen Wohnens schätzen.

Die Wohnung verfügt über **2 Schlafzimmer**, ein großzügiges **Wohnzimmer** mit bodentiefen Fenstern und einer **modernen Wohnküche**, die zum Herzstück des Wohnens wird. Ein **zusätzliches Zimmer** eignet sich hervorragend als **Büro** oder als ein weiteres Schlafzimmer. Der **große Balkon** mit eingebauten Blumenträgen, Rankhilfen und Wasseranschluss lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Das **Badezimmer** besticht durch eine **großzügige Dusche**, eine einladende **Badewanne** und einen Waschmaschinenanschluss. Alle Räume sind mit außenliegenden **elektronischen Rollläden und Klimaanlage** ausgestattet. Die **Fußbodenheizung** sorgt für angenehme Wärme.

Die Immobilie liegt in einer begehrten Wohngegend, die sich durch ihre ruhige Atmosphäre und die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel auszeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar.

### **Besonderheiten:**

- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Eingangsbereich mit praktischer Garderobe, teilweise verflies
- Tiefgaragenparkplatz (inklusive im Kaufpreis) und 4 Fahrradabstellplätze
- Hauseigener Fitnessraum mit Yoga-Raum
- Dachgärten mit Pergola und Sitzgelegenheiten
- Zustellboxen für Paketlieferungen
- Kellerabteil mit 4 m<sup>2</sup>

Diese Wohnung bietet nicht nur modernen **Wohnkomfort**, sondern auch eine Vielzahl von Extras, die den Alltag erleichtern und das Wohnen zu einem besonderen Erlebnis machen. Genießen Sie das exklusive Ambiente und die Vorzüge dieser außergewöhnlichen Immobilie. Für weitere Informationen und eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnangebot!

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

--

In the middle of a quiet and sought-after residential area, we present you a modern 4-room apartment that impresses with its well-thought-out room layout and high-quality furnishings. The property is ideal for couples or small families who appreciate the comfort of urban living.

The apartment has 2 bedrooms, a spacious living room with floor-to-ceiling windows and a modern kitchen-living room, which becomes the heart of living. An additional room is ideal as an office or as another bedroom. The large balcony with built-in flower racks, climbing aids and water connection invites you to spend relaxing hours outdoors. The bathroom impresses with a spacious shower, an inviting bathtub and a washing machine connection. All rooms are equipped with external electronic shutters and air conditioning. The underfloor heating provides pleasant warmth.

The property is located in a sought-after residential area, which is characterized by its quiet atmosphere and good connections to public transport. Shops, schools and leisure facilities are easily accessible.

Extras:

- Storage room with washing machine connection

- Entrance area with practical cloakroom, partly tiled
- Underground parking space and 4 bicycle parking spaces
- In-house fitness room with yoga room
- Roof gardens with pergola and seating
- Delivery boxes for parcel deliveries
- Cellar compartment with 4 m<sup>2</sup>
- This apartment not only offers modern living comfort, but also a variety of extras that make everyday life easier and make living a special experience. Enjoy the exclusive ambience and advantages of this exceptional property. We would be happy to provide you with further information and a viewing. Convince yourself of this unique residential offer!

I ask for your understanding that, for legal and security reasons, I can only forward documents to interested parties who have provided their personal information, including first and last name, address, telephone number and email address.

Please note that all information is non-binding and is based solely on the information provided to us by the seller. The passing on of this data to third parties is not permitted. We assume no liability for the accuracy, completeness and timeliness of the property information, as we only pass it on. Errors and changes excepted.

The agent acts as a double broker.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap