

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung am Rande Wiens - 22.  
Bezirk!**



**Objektnummer: 5660/6535**

**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>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	57,76 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	293.300,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	104,00 €
<b>USt.:</b>	10,40 €

## Ihr Ansprechpartner

**Alicia Knam**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

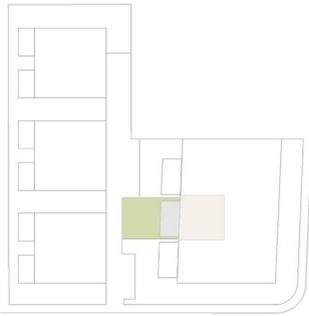
T +43 660 703 13 10  
H +43 660 703 13 10

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









EG Top 4

# Objektbeschreibung

## Am Rande der Stadt!

Hier entsteht ein exklusives Neubauprojekt mit 17 Wohneinheiten. Die Größen der jeweiligen Wohnungen reichen von ca. 37m<sup>2</sup> bis hin zu ca. 80m<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.

## Top04

Diese Wohnung befindet sich im Erdgeschoß und verfügt über einen Schlafrum und einen sehr großzügigen Wohnraum mit offener Küche, welche Ihnen viel Platz bietet, 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, in den Garten ausgerichteten 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, in Ihrem Eigengarten, entspannt ausklingen zu lassen.

Hier finden Sie alles in unmittelbarer Umgebung, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen, Restaurants, sowie ausreichende spazier-Möglichkeiten, um den Alltagsstress bei ausgedehnten Spaziergängen hinter sich lassen zu können.

## Fakten im Überblick:

- zeitgemäßes Wohnen und moderne Ausstattung
- 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

**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.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <5.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap