

**Stilvoller Erstbezug inkl. Garagenstellplatz, Designerküche  
und vielem mehr...**



**Objektnummer: 5660/6736**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	89,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,62 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,95
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Jessica Trenk**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

T +43 1 997 80 64  
H +43 660 23 75 271

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







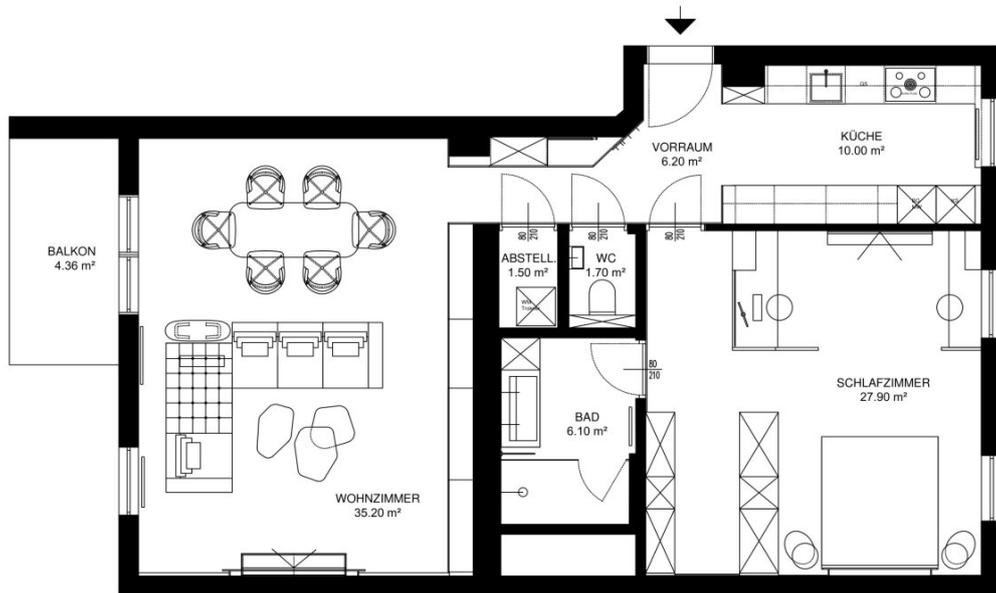


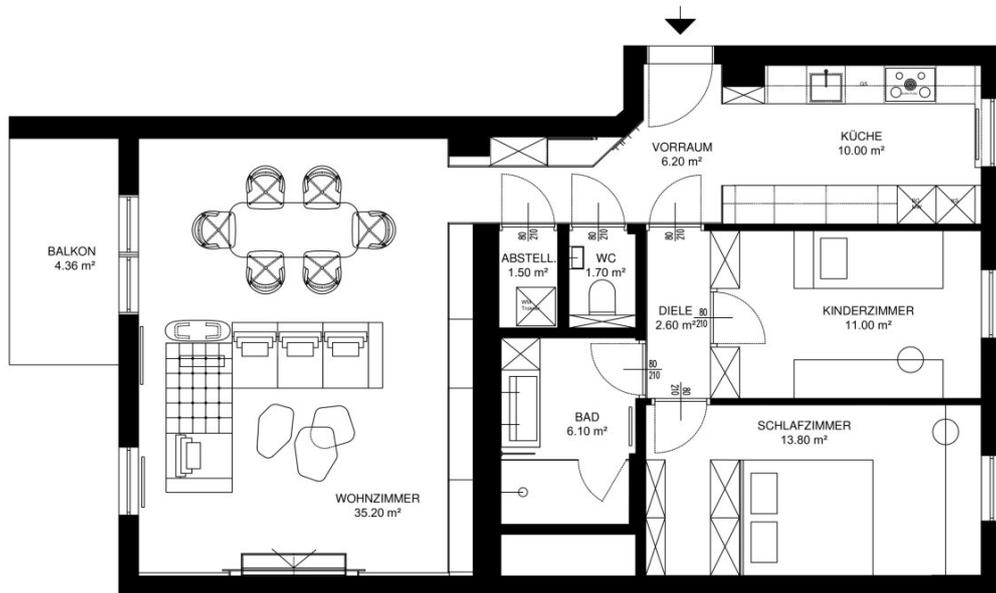














## Objektbeschreibung

### Koffer packen und sofort einziehen - Stilvolle Designerwohnung mit der Möglichkeit auf 2, 3 oder 4 Zimmer!

In einer ruhigen Seitengasse am Rande von Wien gelegen befindet sich die hochwertig sanierte Eigentumswohnung mit zwei Zimmern, welche besonders durch ihr stilvolles Ambiente und zeitlosem Wohndesign ins Auge sticht. Für individuelle Wünsche besteht die Möglichkeit, das Raumkonzept und den Grundriss der Wohnung auf drei oder vier getrennte Zimmer (siehe Grundriss weiter unten) zu adaptieren. Die tageslichtdurchfluteten und einladenden Räume schaffen eine besonders angenehme Atmosphäre, welche für ein harmonisches Beisammensein sorgt. Die vollmöblierte Wohnung ist sofort bezugsfertig und erwartet Sie als neuen Besitzer!

### Grundriss Balkonwohnung:

Sie betreten die vollklimatisierte Neubauwohnung mit gesamt **86,79 m<sup>2</sup> Nutzfläche (gewichtet 88,97 m<sup>2</sup>)** und befinden sich im praktischen Vorraum mit Garderobe, moderner japanischer Toilette sowie einem Abstellraum mit Waschmaschine und kombiniertem Trockner. Zu Ihrer Linken befindet sich die **stielvolle Einbauküche**, ausgestattet mit qualitativ hochwertigen Markengeräten und zahlreichem Stauraum - Perfekt um sich kulinarisch auszutoben! Weiters folgt zentral begehbar das gut geschnittene Master Bedroom mit viel Tageslicht, **begehbarem Kleiderschrank** und einem tollen Badezimmer mit edlem Waschtisch, bodentiefer Regendusche und Handtuchtrockner.

Zu guter Letzt folgt das Herzstück dieser Immobilie - Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit stilvoller und zugleich praktischer Wandverkleidung bietet ausreichend Platz für einen 6 - Personen Esstisch und eine gemütliche Wohnlandschaft. Der ca. **4,36 m<sup>2</sup> große Balkon** mit traumhaften Grünblick und sonniger **Süd-/ Westausrichtung** lädt zu entspannten Abenden mit Freunden und Familie ein. Ein weiterer Pluspunkt ist der **Tiefgaragenstellplatz**, welcher bequem über den Lift erreichbar ist. Genießen Sie täglich ein erfüllendes Lebensgefühl in einem Eigenheim, welches keine Wünsche offen lässt!

---

---

### Lage & Infrastruktur:

Der ausgezeichnete Standort verbindet Stadt und Ruhe auf harmonische Weise. Die zentrale

Lage im aufstrebenden 11. Bezirk bietet nicht nur eine umfassende Infrastruktur sowie ideale Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz per U- Bahn, Zug, Straßenbahn oder Bus, sondern auch die Entspannung einer verkehrssarmen Ortschaft. Weitere Vorteile bietet die unmittelbare Nähe zur U - Bahn Station U3 Enkplatz, Kaiserebersdorf und Schwechat, welche nur 5 - 10 Minuten Fahrtzeit entfernt liegen. Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Hofer, Billa, Metro usw. erreichen Sie ebenfalls bequem in kürzester Zeit. Hier befindet sich Ihre Oase der Ruhe inmitten des urbanen Trubels.

### **Kostenübersicht:**

Kaufpreis Wohnung: € 399.000, -

Ablöse Mobiliar + Küche: VB € 60.000, -

***Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.***

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. 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 <2.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <6.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap