

**Wohntraum in Ruhelage – 4Zimmer-Wohnung in Top Lage
– perfekt für Naturliebhaber und Familien!**



Objektnummer: 5660/6822

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	81,16 m ²
Nutzfläche:	87,79 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,92 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	459.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

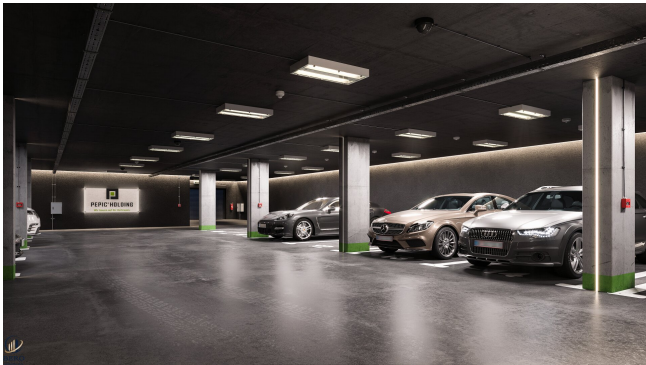
Lydia Knam

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

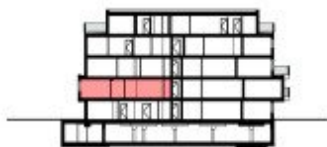
H +43 664 25 31 582

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

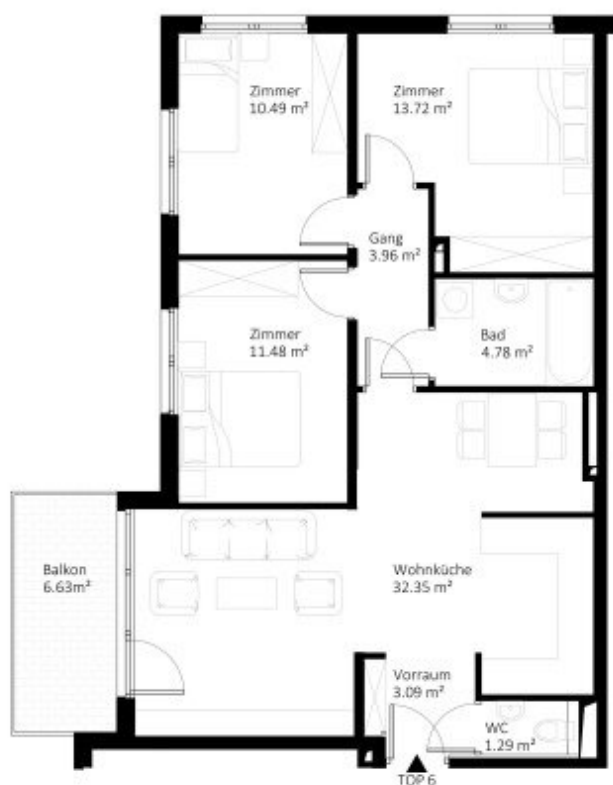




SNITT



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Exklusiver Wohn(t)raum in familienfreundlicher Wohngegend

In einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend im 22ten Bezirk Wien's entsteht eine exklusive Wohnhausanlage aufgeteilt auf 20 Eigentumswohnungen mit 2, 3 oder 4 Zimmer, Balkon, Terrasse oder Eigengarten sowie 15 PKW-Stellplätzen. Die Wohnfläche betragen ab ca. 48m² bis ca. 101m². Die Nähe zur alten Donau ist perfekt für Familien, Naturliebhaber und Freizeitsportler.

Das Donauzentrum erreichen Sie in nur wenigen Minuten, hier finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie ein zahlreiches Freizeitangebot und Restaurants.

Top 06:

Diese Eigentumswohnung befindet sich im ersten Obergeschoss und verfügt über drei sehr gut geschnittene Schlafräume und einen sehr großzügigen Wohnsalon mit offener Küche. Durch ihre gute Situierung bietet die Küche viel Platz, um sich kulinarisch, kreativ 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 Fensterflächen werden die Räume mit ausreichend Tageslicht versorgt, welches ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf den Balkon, welcher einlädt den Tag mit einem Glas Wein entspannt ausklingen zu lassen.

Das macht den Unterschied:

- moderne **Ausstattung und Architektur**
- gute **Infrastruktur** und Verkehrsanbindung
- **familienfreundliche** Umgebung
- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- Haus-Sat-Anlage, **Cat 6 Verkabelung** im Wohnzimmer

- **Raffstore** und **Aussenrollläden** elektronisch bedienbar
- Wasser/Wasser-Wärmepumpe
- **Klimatisierung über Deckenkühlung**
- **Fußbodenheizung**
- Wohnräume verfügen über Echtholzparkett
- **Moderne Badausstattung**, kombiniert mit hochwertigen Wand- und Bodenfliesen

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.

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 <1.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap