# Charmante 3 Zimmer-Wohnung in beliebter Wohngegend! Perfekt für Familien und Naturliebhaber

**Objektnummer: 5660/6826**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Wohnfläche:** | 81,88 m² |
| **Nutzfläche:** | 88,54 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 1,69 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 31,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,73 |
| **Kaufpreis:** | 459.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

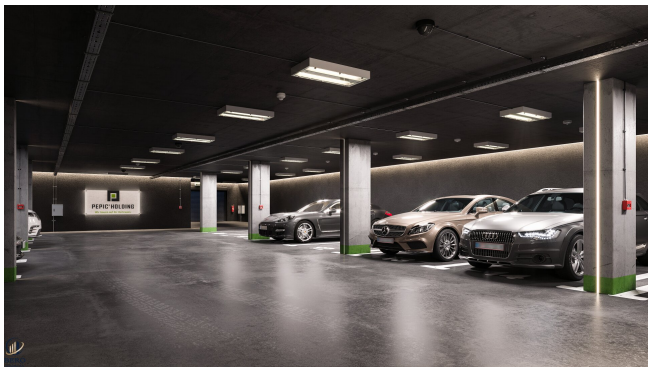
## Ihr Ansprechpartner

**Lydia Knam**

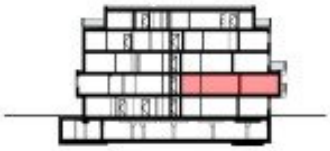
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

H +43 664 25 31 582

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


PEPIC HOLDING

SCHNITT



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

BERO IMMOBILIEN

5m

Die in den Unterlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände, Gartengestaltungen oder Visualisierungen sind unverbindliche Vorschläge bzw. Referenzbilder. Sieheinen lediglich der Illustration und werden nicht Vertragsbestandteil und sind daher auch nicht im Kaufpreis inbegriffen. Sowohl die in den Plänen angeführten Quadratmeterflächen als auch die restlichen Angaben in den Verkaufsunterlagen und Plänen können sich noch ändern. Aus den Unterlagen kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.

# 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 10:**

Das Arrangement dieser herrlichen Eigentumswohnung, weist eine effiziente Strukturierung auf. Insgesamt umfasst die Wohnung zwei großzügig geschnittenen Schlafräume mit jeweils einem begehbaren Schrank und am Ende des Vorraumes, abrundend und gleichzeitig den Kern des Wohnklimas bildend, einen lichtdurchfluteten Wohnsalon mit offener Küchenfront. Die optimale Raumausnutzung wird noch durch den daran grenzenden Balkon erweitert, welche das tiefe Raumbewusstsein intensiviert, und viele erholsame Stunden umgeben von Frischluft und Sonne ermöglicht. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und die Toilette ist separat zu begehen.

**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