

HELLE DG-WOHNUNG MIT DACHTERRASSE | ABSOLUTE RUHELAGE



Objektnummer: 21686

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,48 m ²
Nutzfläche:	106,49 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Keller:	8,46 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	148,33 €
Heizkosten:	68,26 €
USt.:	35,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

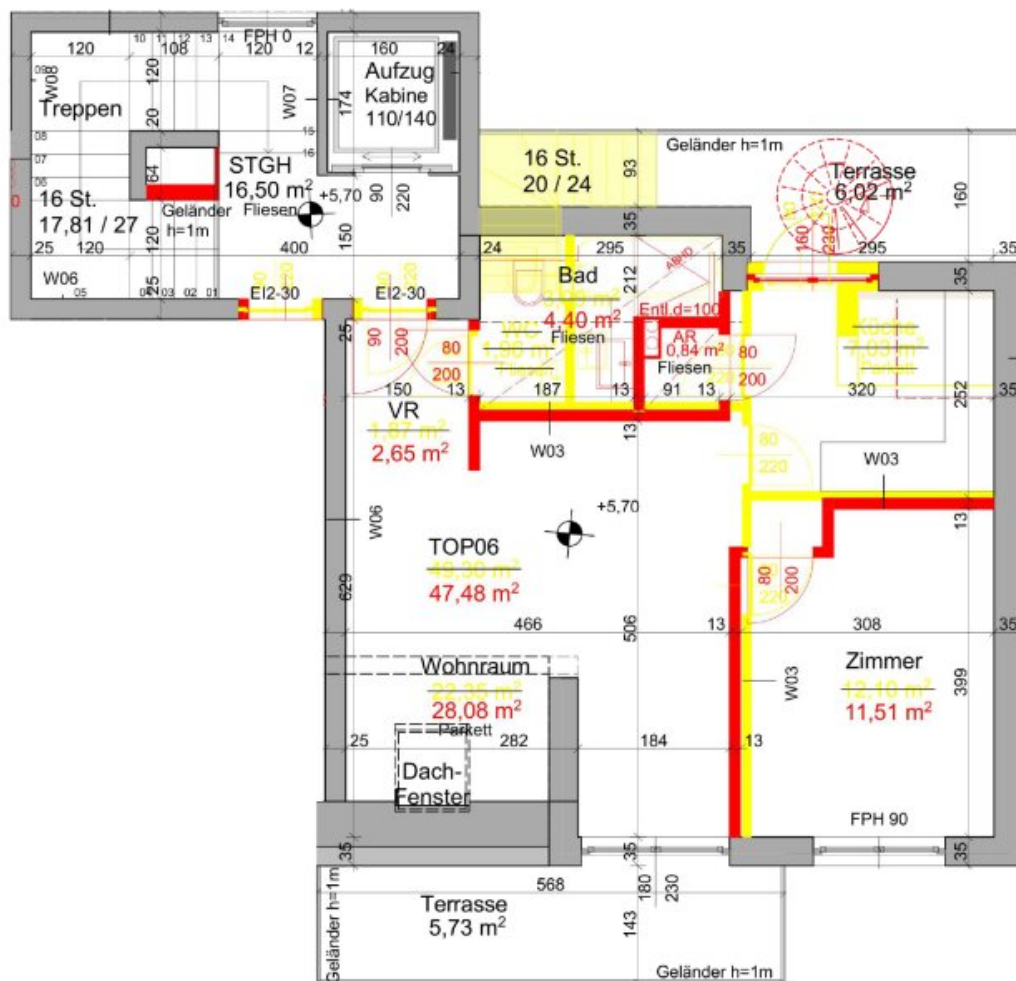
Ihr Ansprechpartner



Paul Hanifl

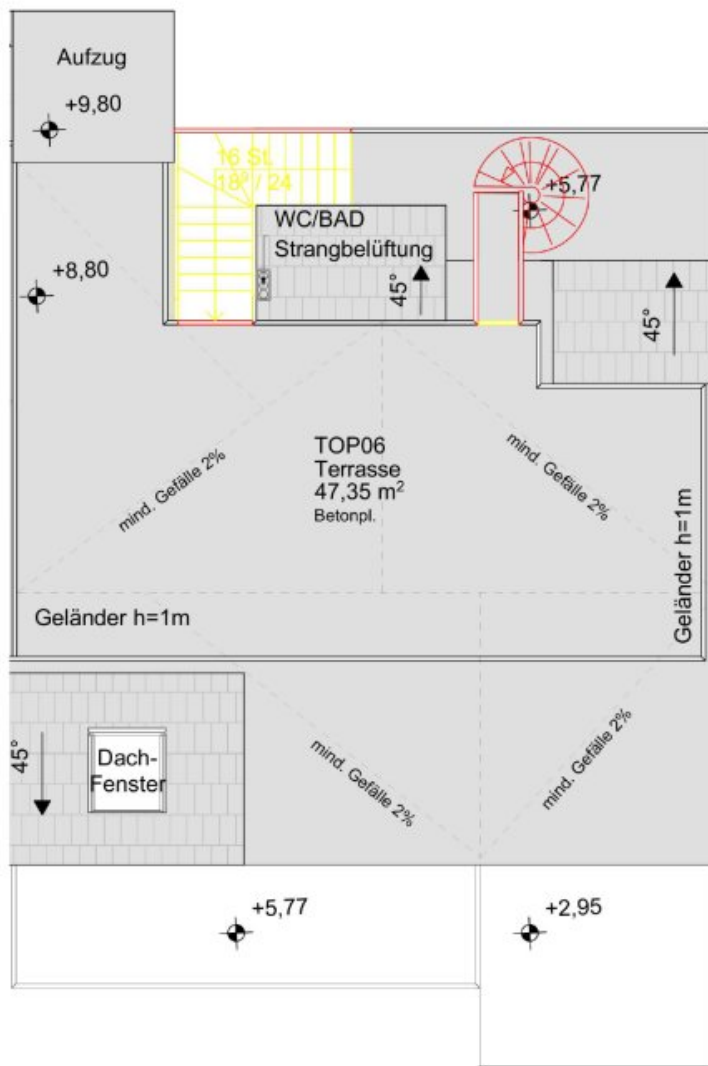






DACHGESCHOSS
M 1:100





DACHDRAUFSICHT
M 1:100



Objektbeschreibung

Optimaler Grundriss mit Ausstattung der Extraklasse | Der Natur so nahe!

[Überzeugen Sie sich selbst von dieser tollen Immobilie -> Objektvideo](#)

Am grünen Rande von Wien nächst dem Nationalpark Donau-Auen, gelangt diese sehr hochwertige 2-Zimmerwohnung in die Vermarktung.

Gelegen im Dachgeschoß eines wunderschönen Neubaus (BJ 2020) mit insgesamt nur 6 Wohneinheiten, finden auf rund 48,00 m² Wohnfläche exklusive Ausstattung mit einem optimalen Grundriss zu einer stimmigen Symbiose zusammen.

Die Wohnung bietet eine effiziente als auch geräumige Wohnküche mit Ausgang auf eine südseitige Terrasse, die eine Größe von knapp 5,73 m² hat und einen großartigen Ausblick bietet. Das Schlafzimmer mit einem maßgefertigten Einbauschränk (Hochglanz), ist räumlich vom Wohn- und Essbereich abgetrennt.

Der Essbereich harmoniert perfekt mit der Raumaufteilung und besticht durch sein extravagantes Mobiliar. Von hier gelangen Sie auch auf die zweite kleine Terrasse und über eine Wendeltreppe auf die sensationelle Dachterrasse. Oben angekommen erwartet Sie ein traumhafter 360 Grad Blick. Das Mobiliar aus Holz und ein extra angefertigter Sichtschutz sorgen für Privatsphäre und lange Grillabende mit Freunden.

Ein hochwertiges Badezimmer sowie ein Abstellraum stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Grundrissplan.

Charakteristisch für diese Wohnung sind die zahlreichen Glasflächen, die einerseits die Räume mit Licht fluten, andererseits einen schönen Ausblick in die umliegende Natur bieten. Ein eigenes geräumiges Kellerabteil, ein knapp 15,00 m² großer KFZ-Stellplatz als auch ein Fahrradraum steht Ihnen exklusiv zur Verfügung. Das Gesamtangebot dieser Liegenschaft sehr positiv vom restlichen Markt ab.

[> Objektvideo](#)

[> Energieausweis](#)

[> Bau- und Ausstattungsbeschreibung](#)

[> Grundrissplan der Wohnung](#)

Lage

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe des Nationalparks Donau-Auen, am Rande des grünen 22. Bezirks. Genießen Sie den Charme einer erstklassigen Lage, hochwertige

Ausstattung und eine atemberaubende Aussicht auf die malerische Umgebung. Umgeben von einer Oase der Ruhe und Natur durch Wiesen und Wälder, kann man trotzdem in wenigen Autominuten Entfernung die Annehmlichkeiten einer Weltstadt erfahren.

Genießen Sie die Nähe zu Geschäften des täglichen Bedarfs, zu Restaurants und Ärzten, sowie zu renommierten Schulen.

Ein Autobus befördert Sie von Ihrer Haustüre direkt zur U- Bahn Station Aspernstraße. Weiters benötigen Sie nur 5 Minuten mit dem Fahrrad in die Seestadt Aspern. Lauf- und Fahrradrouten als auch Möglichkeiten zur Abkühlung (Lobau) finden Sie unmittelbar vor der Haustüre.

Ausstattung

Diese erstklassige Immobilie bietet ein unvergleichliches Wohnerlebnis, das höchste Ansprüche an Eleganz, Komfort und Stil erfüllt. Die Ausstattung dieser Wohnung überzeugt auch Personen mit höchsten Ansprüchen. Fußbodenheizung (L/W-Pumpe) in allen Aufenthaltsräumen, ein XXXL-Kellerabteil, außenliegende Beschattungen und das bereits integrierte Designer-Mobiliar sind nur einige der hochwertigen Ausstattungsmerkmale, welche bei dieser Wohnung selbstverständlich sind.

Auf Wunsch erhalten Sie eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung, wo die hohe Qualität dieser Immobilie umfangreich dokumentiert ist.

IHRE INVESTITION: EUR 398 000

zzgl. EUR 18 000 für KFZ Stellplatz im Freien

zzgl. Ablöse für das hochwertige Inventar / Mobiliar / Ausstattung

Schauen Sie sich das Objektvideo zu dieser traumhaften Immobilie an: [Zum Objektvideo](#)

LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.

KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer

Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir bitten um Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <3.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap