Wohnen mit Charme: Neubauprojekt in idyllischer Sackgasse des 21. Bezirks

Objektnummer: 5660/7174

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,57 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	269.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

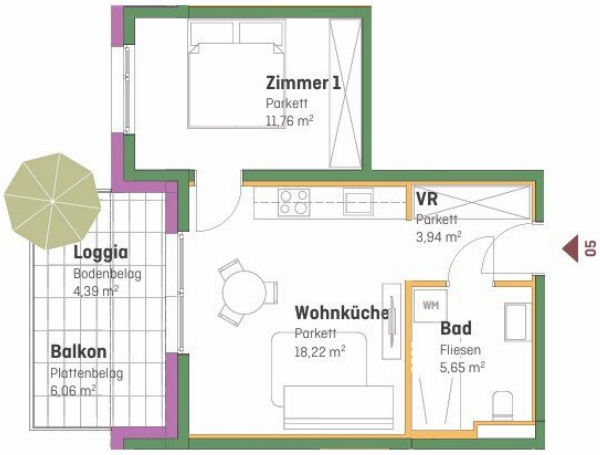
T +43 1 997 80 64
H +43 699 11227903

Gerne steh
Verfügung.

Urbanes Wohnen im grünen Herzen der Leopoldau

Top 25.05 - 1.OG

39,57 m² Wohnfläche
10,45 m² Freifläche



BERO
IMMOBILIEN

Gestalterische und technische Änderungen der Grundrisse behaltet sich der Bauträger bis zur Baubewilligung bzw. Ausführungsplanung vor. Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Kaufobjektes. Grundrissplan nicht zur Maßnahme geeignet. Weitere Details sind aus der aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Satz- und Druckfehler vorbehalten.

N

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen in ruhiger Sackgasse: Neubauprojekt im Herzen des 21. Bezirks

In einer begehrten Wiener Lage entsteht ein neues, zukunftsorientiertes Wohnprojekt, das mit einem gesunden Mix aus Wohnungen und Doppelhäusern überzeugt. Zwei kleine Wohngebäude bieten komfortable 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, ideal für Singles, Paare und Familien. Zudem entstehen zwei moderne Doppelhäuser, die ein großzügiges Wohnerlebnis und viel Platz bieten. Durch die sorgfältige Planung und hochwertige Bauweise entstehen hier attraktive Objekte, die sowohl als Eigenheim als auch als Investition eine ausgezeichnete Wahl darstellen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Gelegenheit, die modernes Wohnen und perfekte Lage vereint.

Das machts aus:

- **zeitgemäßes Wohnen** und moderne Ausstattung
- gute **Infrastruktur und Verkehrsanbindung** sowie Nahversorgung
- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- zwei **Wohngebäude** und zwei **Doppelhäuser**
- Wohnungsgrößen von rd. 40 m² bis 114 m² **alle mit Freiflächen**
- Doppelhausgrößen ca. 119 m²
- **Moderne Badausstattung**, kombiniert mit **hochwertigen Wand- und Bodenfliesen**
- Echtholz-Parkettböden Eiche in den Wohnräumen
- **funkgesteuerter** Außensonnenschutz Raffstore

- großzügige, begrünte Allgemeinflächen
- **Fußbodenheizung**
- **Wärmepumpe (Wasser/Wasser)**
- **Kühlung über das Fußbodenheizsystem**
- **Photovoltaikanlage** zur Unterstützung des Allgemeinverbrauchs
- Lift vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss
- **Kleinkinderspielplatz**

Top 25.05:

Das Arrangement dieser Wohnung, weist eine effiziente Strukturierung auf. Im Vorraum befindet sich neben dem Eingang eine Ankleide, wo Sie bequem die Kleidung für den täglichen Bedarf unterbringen können. Insgesamt umfasst die Wohnung ein großzügig geschnittenes Schlafzimmer. Vom Vorraum gelangen Sie in den Wohnsalon mit offener Küchenfront. Die gute Situierung der Küche bietet viel Platz um sich kreativ, kulinarisch entfalten zu können. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, sowie eine Toilette. Vom Wohnraum gelangen Sie auf Ihren 10,45m² großen Balkon, welcher nach einem stressigen Tag, zur Entspannung einlädt.

Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.

Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Dieses Neubauprojekt liegt in einer ruhigen Sackgasse im 21. Wiener Bezirk und bietet die ideale Mischung aus Entspannung und urbanem Komfort. Die Umgebung ist geprägt von einer

angenehmen Wohnatmosphäre und viel Grün. In der Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die das tägliche Leben bequem gestalten. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend, sodass das Stadtzentrum rasch erreichbar ist. Die umliegenden Erholungsgebiete laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein – ein perfekter Standort für Familien und all jene, die das Besondere suchen.

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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap