BRÜNNER LIVING | modernes Neubauprojekt

Objektnummer: 7398/118102

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,58 m²
Nutzfläche:	79,40 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	40,58 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,61 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	299.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.765,74 €
Provisionsangabe:	

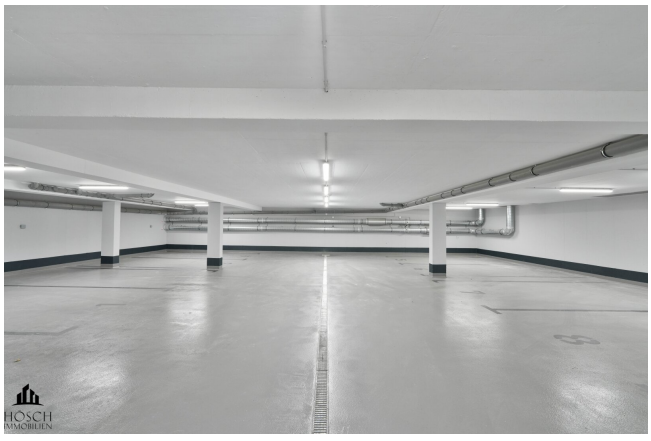
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

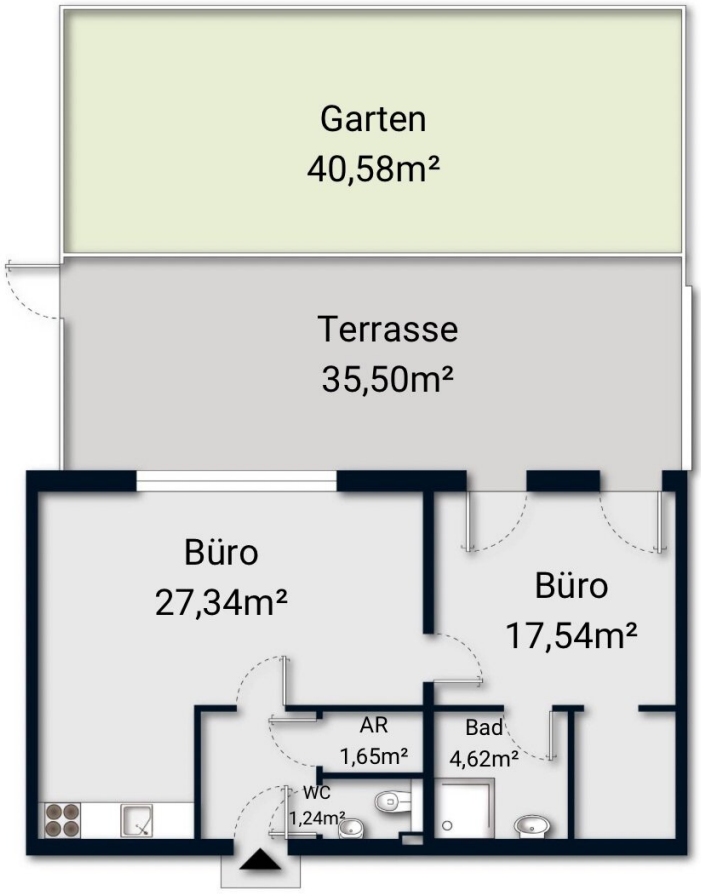
Ihr Ansprechpartner

David-Gabriel Hösch

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A

BILLA PLUS





HÖSCH
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

In diesem modernen Neubau stehen **15 exklusive Eigentumswohnungen** zum Kauf.

Alle **1-4-Zimmer-Wohnungen** überzeugen durch eine erstklassige Planung, die sowohl **ästhetische Architektur** als auch **funktionale Grundrisse** in den Mittelpunkt stellt.

Die Wohnungsgrößen variieren zwischen **39 m² und 123 m²**.

Wohnkomfort, großzügige **Freiflächen** und ein durchdachtes Raumkonzept stehen hier an oberster Stelle.

Zudem stehen **Tiefgaragenstellplätze** gegen einen Aufpreis zur Verfügung.

Eine zentrale **Luftwärmepumpe** sorgt für nachhaltige Wärmeversorgung und niedrige Heizkosten, ergänzt durch angenehme Fußbodenheizungen. Mit einem Personenaufzug und **barrierefreien Zugängen** wird hier an alles gedacht, um den Alltag so angenehm wie möglich zu gestalten.

Die Architektur des Projekts ist durchdacht und setzt auf **klare Linien** sowie **hochwertige Materialien**. Die großzügigen, hellen Räume bieten viel Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Hier trifft **modernes Design auf Funktionalität**, um ein Zuhause zu bieten, das nicht nur schön aussieht, sondern auch praktisch ist.

„Moderne Architektur verbindet Funktion mit

Ästhetik und schafft Räume, die inspirieren.“

– ZAHA HADID

L A G E :

Stammersdorf, als Teil des 21. Bezirks, hebt das Lebensgefühl auf ein besonderes Niveau. Umgeben von den **malerischen Weinbergen** und der **idyllischen Kellergassenkultur** bietet dieser Stadtteil einen einzigartigen Mix aus Natur und urbanem Charme. Von entspannten Spaziergängen bis hin zu Besuchen bei **regionalen Heurigen** finden sich hier zahlreiche Möglichkeiten, den Tag zu genießen.

Stammersdorf steht für ein Leben, das die **Ruhe der Natur** mit der **Dynamik der Stadt** auf

harmonische Weise verbindet.

Ein besonderes Highlight dieses Standorts ist die grüne Umgebung des 21. Bezirks, die eine ideale Balance zwischen urbanem Leben und Erholung schafft. Nur wenige Schritte entfernt laden Parks und **Grünflächen** zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein.

Die Brünner Straße bietet dazu eine lebendige Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die den Alltag bereichern. Dank der ausgezeichneten Anbindung genießt man sowohl die **Nähe zum Stadtzentrum** als auch zu den umliegenden Erholungsgebieten. Hier verschmelzen **Moderne** und **Tradition** zu einem Viertel, das mit seiner **kulturellen und kulinarischen Vielfalt** begeistert.

Es wird darauf hingewiesen, dass die ersten Fotos der Räumlichkeiten virtuell gestaged sind! Die Wohnung ist nicht wie hier ersichtlich möbliert; die Einrichtung dient als Beispiel, um ein Gefühl dafür zu erlangen, wie man die Räume gestalten könnte.

DAS GEGENSTÄNDLICHE BÜRO :

- Erdgeschoss
- 2 Zimmer
- Wohnnutzfläche: ca. 56,58 m²
- Garten: ca. 40,58 m²
- Terrasse: ca. 35,50 m²

Kaufpreis: € 329.000,--

Kaufpreis als Anleger NETTO: € 299.000,-- zzgl. 20% Ust.

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen bzw. bei Interesse an einem Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der Rufnummer **+43 676 467 77 39** zur Verfügung.

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 <4.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap