# ++ Cafe und Sonne auf der Loggia genießen! ++



Objektnummer: 3959
Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort:

Zustand: Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Zimmer: Bäder: WC: Keller:

Heizwärmebedarf:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1100 Wien Neuwertig Neubau 110,50 m<sup>2</sup> 130,00 m<sup>2</sup>

2 1 1

7,00 m<sup>2</sup>

B 34,50 kWh / m<sup>2</sup> \* a

698.000,00 € 338,00 €

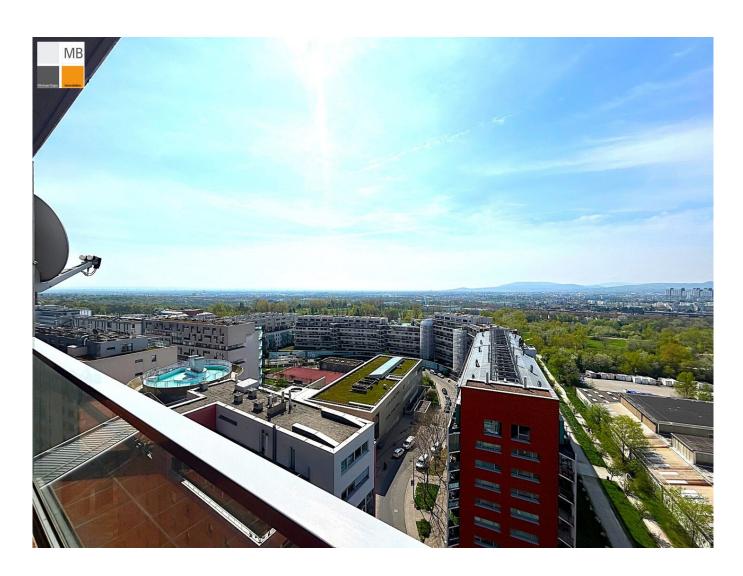
### **Ihr Ansprechpartner**



#### **Roswitha Adler**

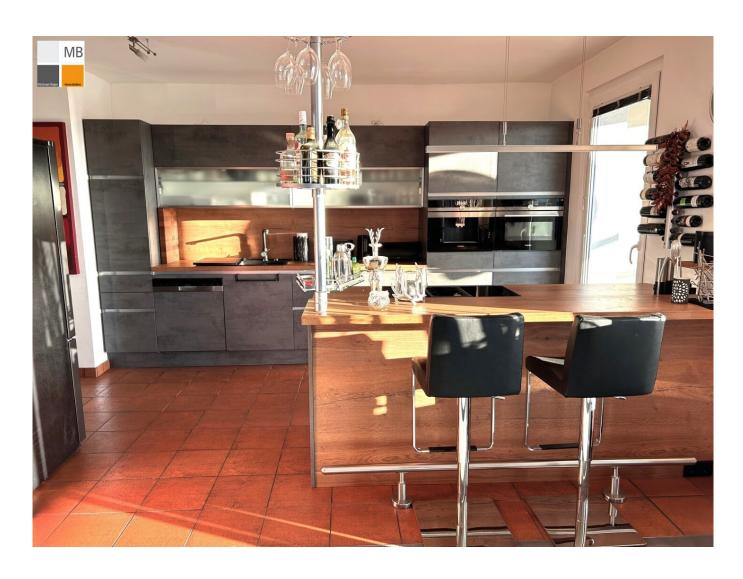
Michael Bajer Immobilien Dornbacher Straße 76 1170 Wien

H +43 676 45 54 267





































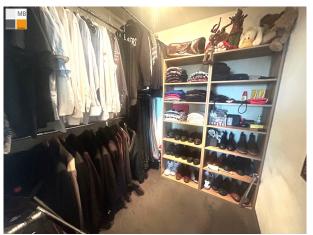


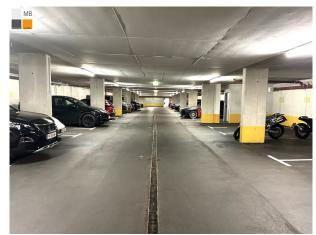


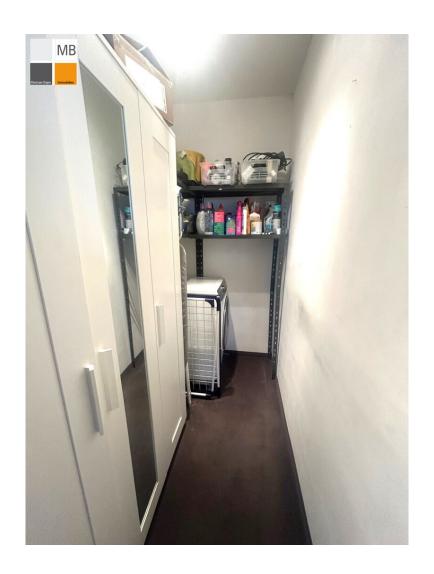




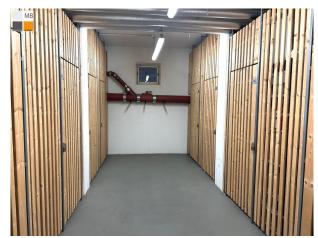






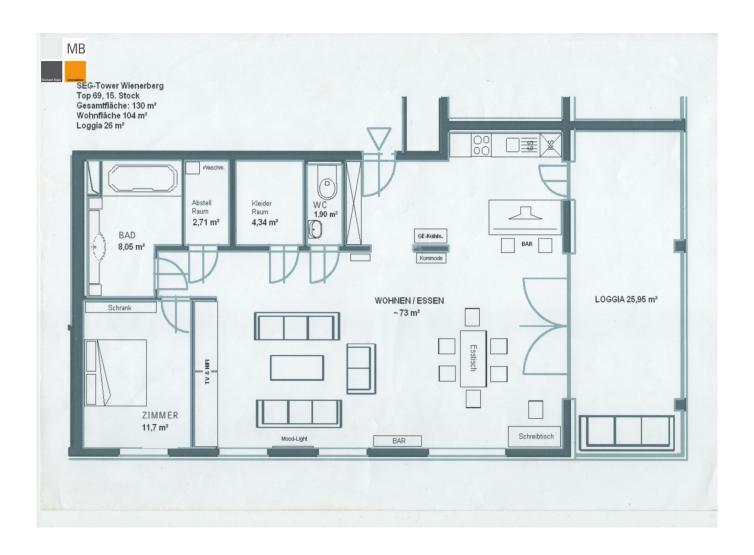












### **Objektbeschreibung**

Unverbaubarer Ausblick bis zum Schneeberg in kompletter Ruhelage!

- In der Hertha-Firnberg-Straße kommt in luftiger Höhe des 15. Stocks eine einzigartige loftartige Wohnung mit sehr großer Loggia zum Verkauf: lassen Sie sich von der traumhaften Aussicht hier oben rundherum verzaubern!
- In dieser Wohnung für Paare schweben Sie über den Wolken von Wien und Umgebung!
- Der Stil des komplett offenen Wohnens ist hier sehr geschmackvoll umgesetzt worden und wenn Sie gerne im Freien mit wunderschöner Fernsicht essen und relaxen, hier werden Sie dies aufgrund der Südlage von März bis in den November zelebrieren!
- Schon beim Eintreten in die Wohnung staunen Sie über das großzügig gestaltete Wohnen, die herrliche Aussicht aus jedem Fenster und schätzen die Ruhe obwohl mitten in der Stadt
- Gliederung: Vorraum, offenes Wohnen/Essen/Kochen mit Zugang zur Loggia, 1 Schlafzimmer - mit 2 zusätzlichen Wänden haben Sie rasch ein zweites Schlafzimmer, ein großes Bad, Abstellraum, Toilette, 1 überbreiter Tiefgaragenplatz und ein großes Kellerabteil runden das Angebot ab.
- Von der großen Living Area gelangen Sie zur großen Südloggia mit herrlichem Panorama, wo Sie ganztags Sonne und herrliche Ausblicke über die Dächer der Stadt genießen werden!
- Video-Gegensprechanlage mit App-Funktion und Remote-Door-Open!
- Innerhalb des Hauses gelangen Sie zum Pool und zum Fitness/Saunabereich/Dampfbad/Ruheraum
- BK: EUR 338 und RL: EUR 132
- Wohnfläche: 104m² und zusätzlich Loggia 26m²
- Infrastruktur: LIDL "vorm Haus", Golfplatz zu Fuß erreichbar, Apotheke, Ärzte, Kino, Spielplatz, KIGA, Wienerbergerholungsgebiet mit dem großen Teich, uvm.
- Anbindung: Busstation 7B ist "vorm Haus", bringt Sie in 1 Station bis U6 Meidling!

Bus 7A und 15A "um die Ecke", A21, A2, A1

U2 kommt 2026 "ums Eck"

### Denn wir möchten, dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause wohl fühlen!

Bei Interesse bitte einfach melden:

**Roswitha Adler** 

Mobil: 0676/4554 267

Email: adler@mb-immobilien.at

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.500m

#### Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <1.500m

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <1.000m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap