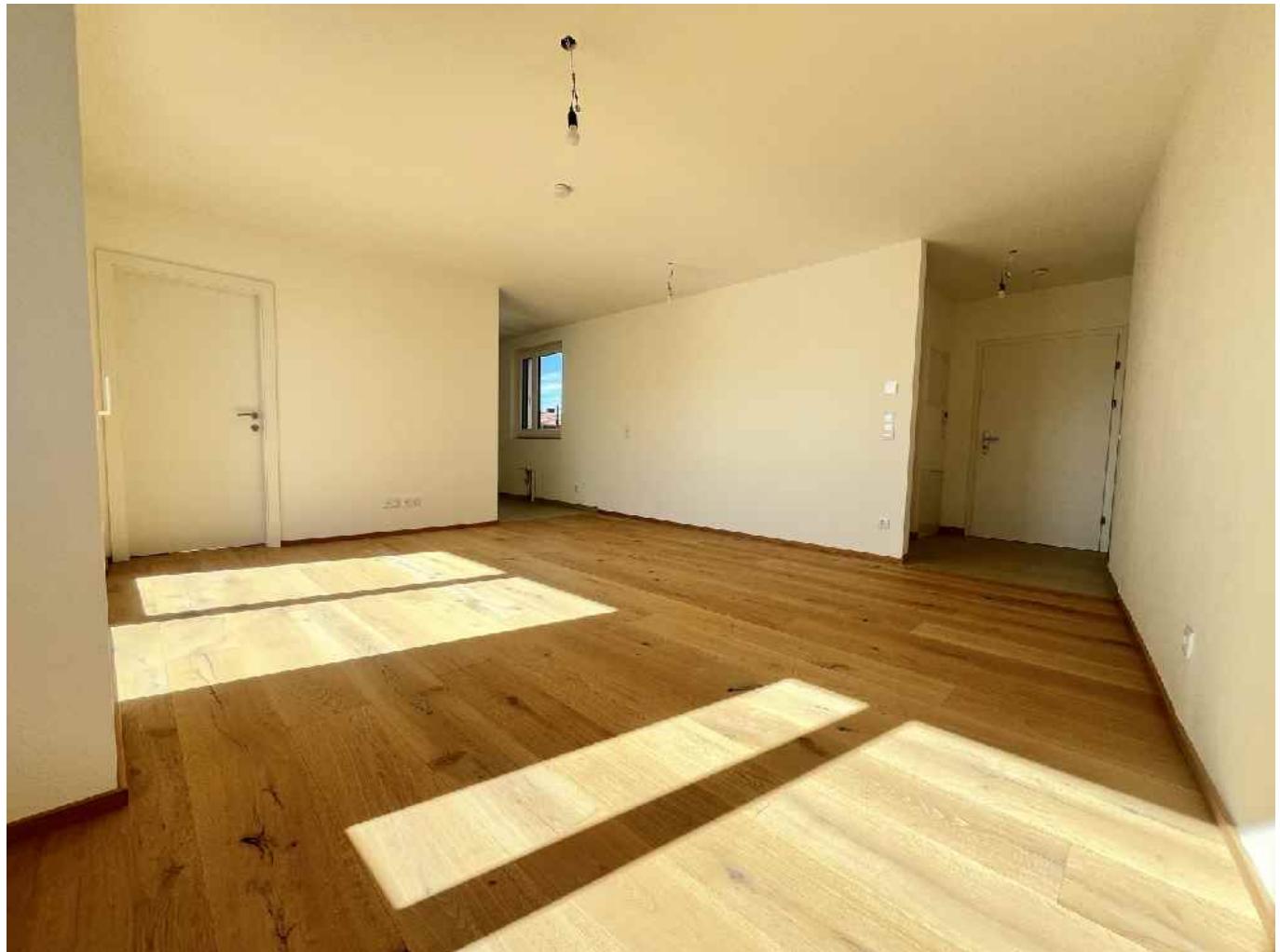


## ERSTBEZUG | südseitige Neubauwohnung mit Balkon | Hofruhelage



Wohnbereich

**Objektnummer: 141/81354**

**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 54,83 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 41,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,75                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 319.500,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |
| 3%                                   |                                  |

## Ihr Ansprechpartner



**Timo Kohlweiss**

Rustler Immobilientreuhand

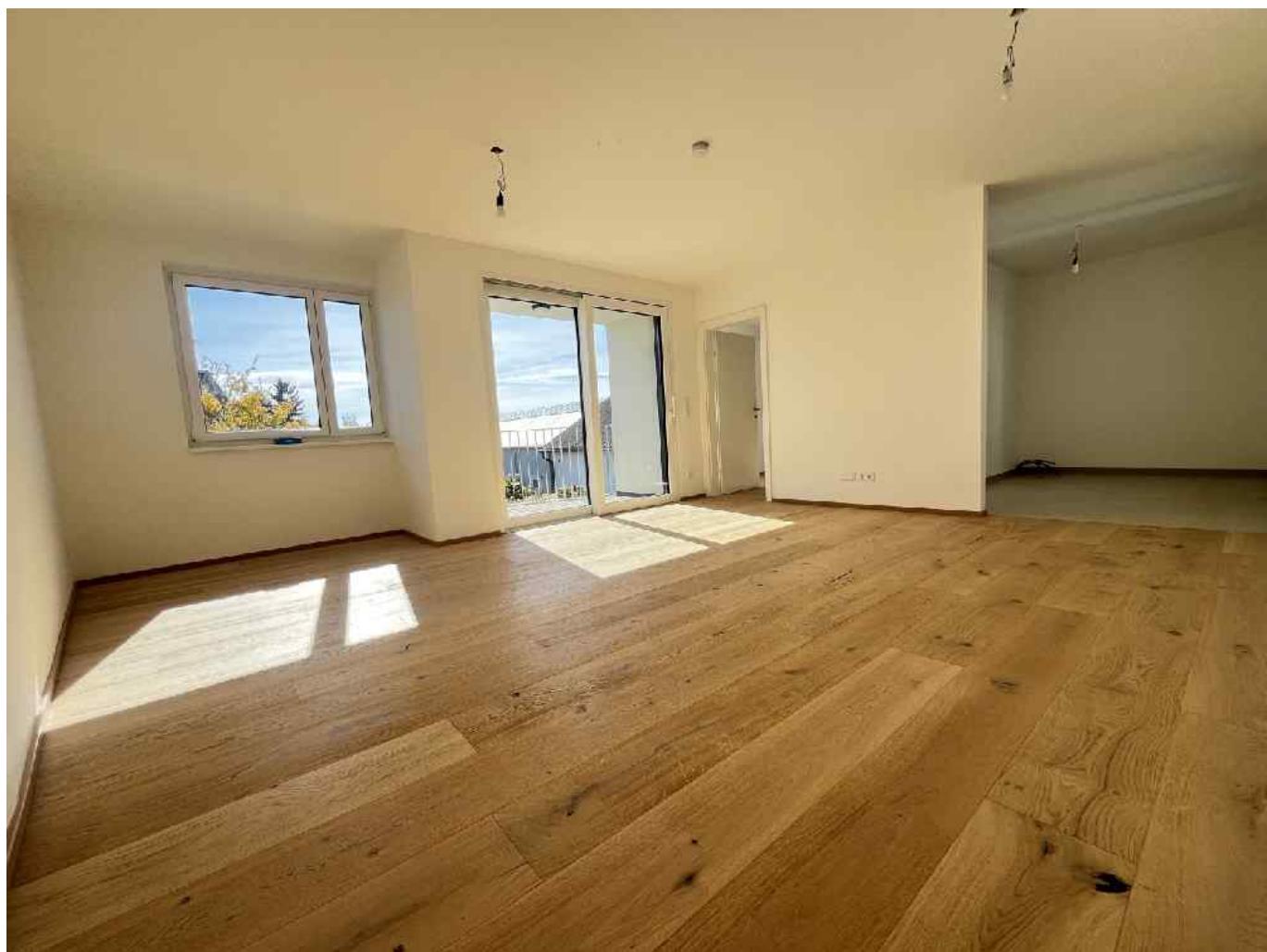
T +43 1 8949749683  
H +43 676 834 34 683

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



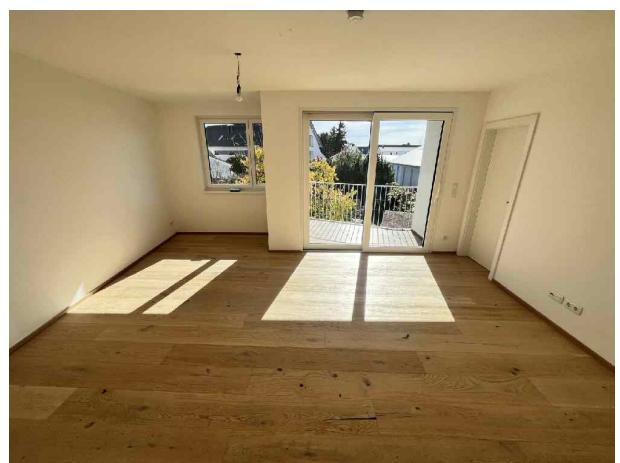
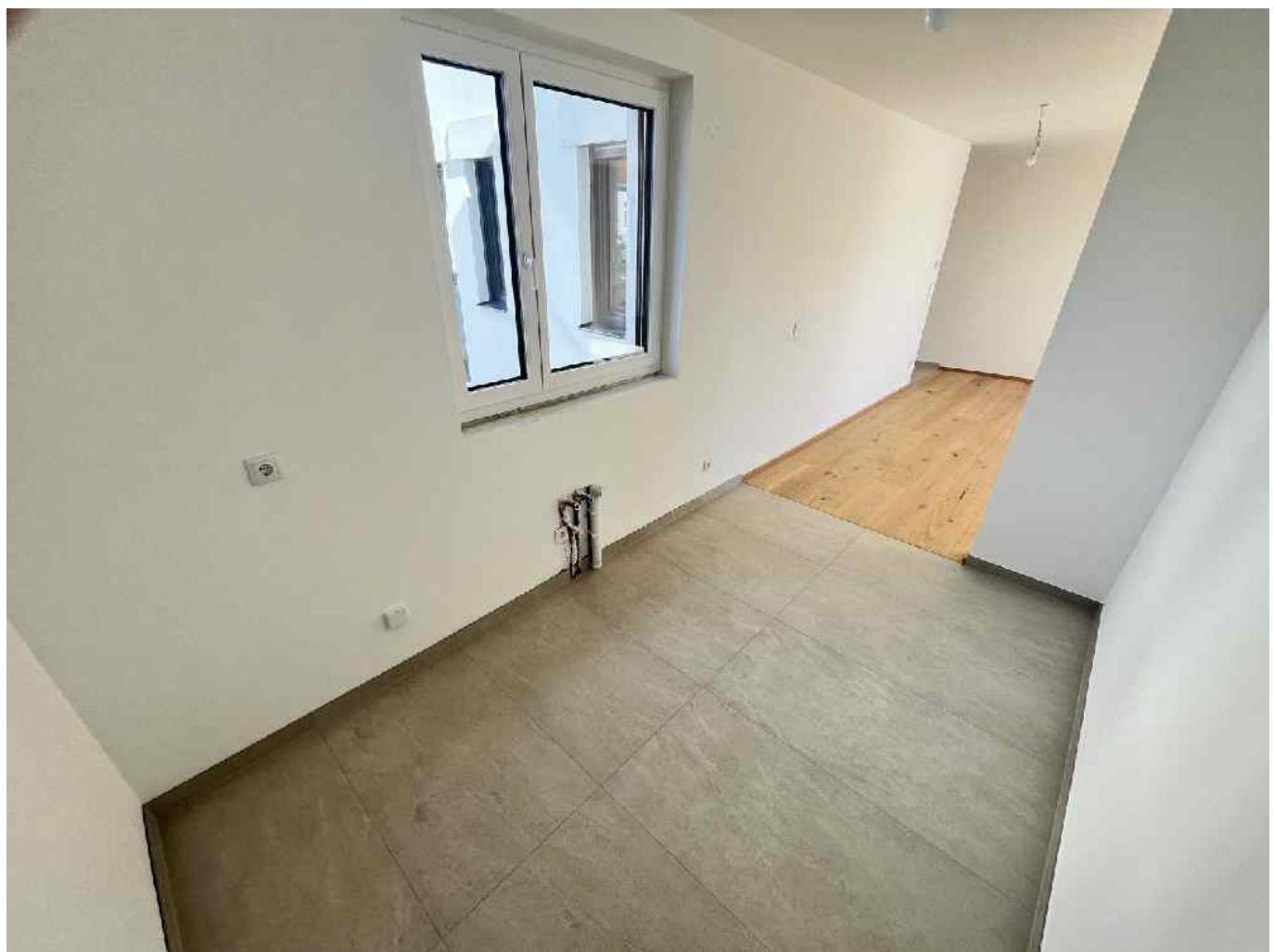
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



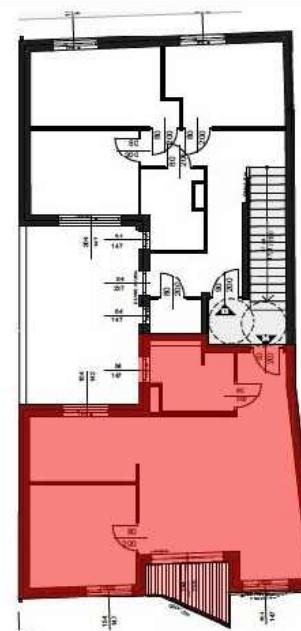




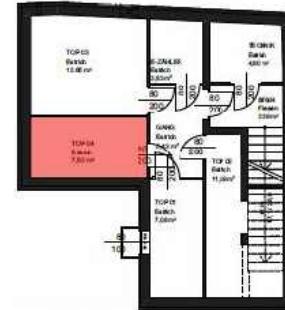




GRUNDRISS

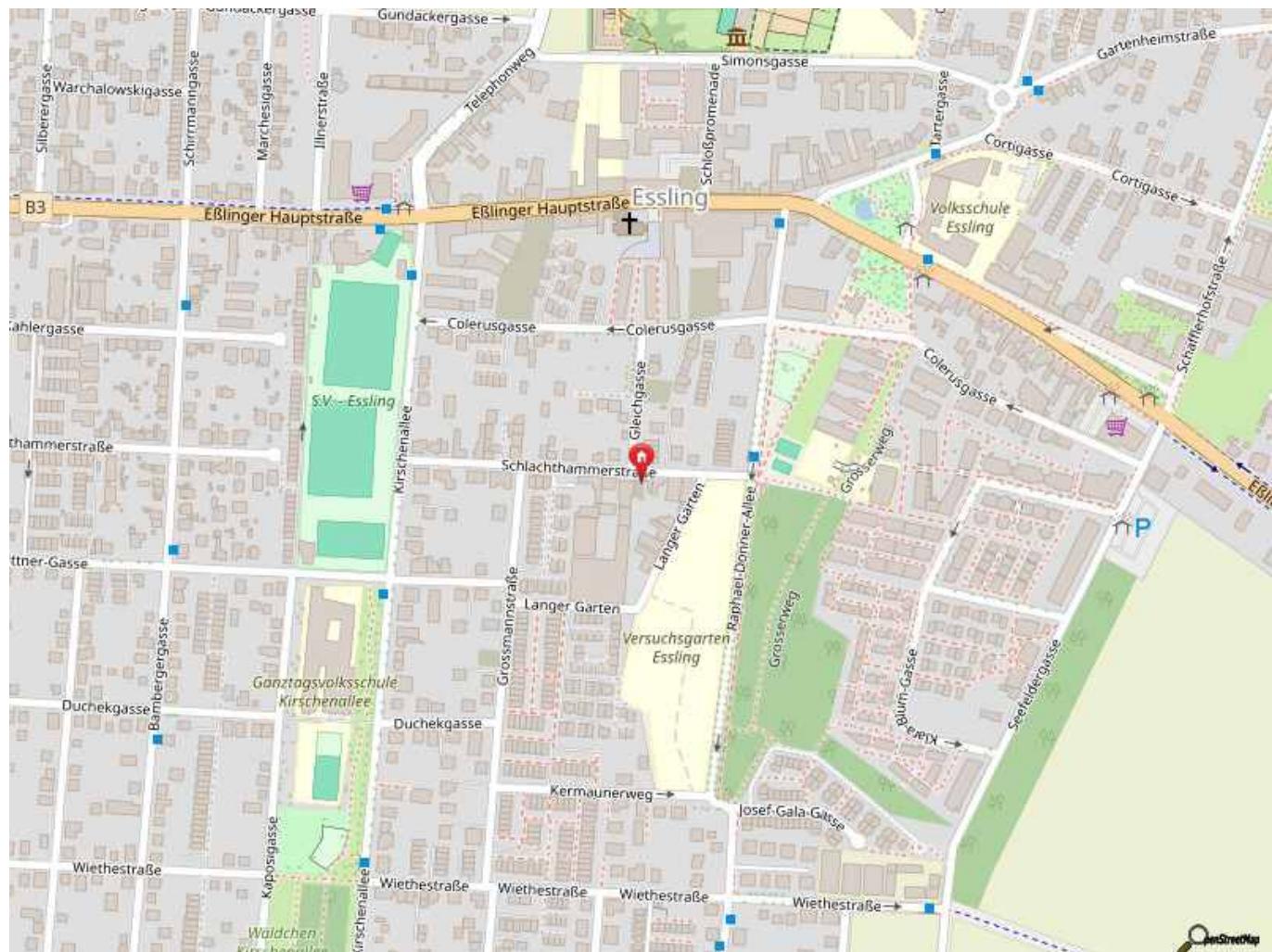


ÜBERSICHTSPLAN 1:200  
1. OBERGESCHOSS



KELLERPLAN 1:200

Die in den Plänen dargestellten Möbel dienen der Darstellung, ausgenommen der Sanitärausstattung, und sind im Lieferumfang nicht enthalten.  
Die Ausstattung der Wohnung kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen werden.  
Die Ausführungsplanung kann zu Flächenänderungen führen. Änderungen vorbehalten.



## Objektbeschreibung

Dieses kleine aber feine Wohnbauprojekt, befindet sich in bester Lage Esslings, unweit der Lobau sowie der bekannten Kirschenallee. Auf der Liegenschaft wurden kürzlichst 4 exklusive Wohnungen auf zwei Etagen fertiggestellt. Die direkte Umgebung verbindet das Leben im Grünen mit den Annehmlichkeiten der modernen Urbanität. Das kleine exklusive Wohnhaus mit seinen vier lichtdurchfluteten Wohnungen kann entweder mit dem PKW oder öffentlich mit den Buslinien 26a, 98a oder 88a erreicht werden.

Das Haus wurde in modernem Neubau-Style errichtet, es punktet durch die durchdachte Raumplanung und der Verarbeitung von hochwertigen Materialien. Jede Wohneinheit hat einen privaten Außenbereich – sei es ein Garten, Balkon oder Dachterrasse. Großzügige private Kellerabteile, ein Kinderwagen- und Fahrradraum sind vorhanden.

Eine energieeffiziente Luftwärmepumpe und zusätzliche Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung wurden installiert, was die individuellen Betriebskosten pro Wohneinheit sehr gering halten wird. Jeder individuelle Wohnraum kann mittels Fußbodenheizung geheizt werden, wobei die Einstellungen individuell pro Heizkreis gesteuert werden.

Das Stiegenhaus, der Kinderwagen-/Fahrradraum und der Keller sind in Epoxidharz Bodenbeschichtung ausgeführt. Die einzelnen Kellerabteile sind aus verzinkten Formrohrrahmen mit Doppelstabmatten gefertigt. Im Keller befindet sich zudem der Technikraum mit den Elektrozählern etc. und der Heizraum mit der Wärmepumpe etc..

Durch die südseitige Ausrichtung der Wohnungen in den begrünten Garten, können Sie besonders auf den Freiflächen die absolute Ruhe genießen.

Die Wohnung Top 4 verfügt über rd. 55m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohnzimmer mit offener Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC
- Balkon/Loggia (4,05m<sup>2</sup>)
- Keller (7,82m<sup>2</sup>)

Ausstattung:

Errichtung der Außenmauern in Stahlbeton laut statischen Anforderungen



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Zwischenwände Ziegel

Elektroschächte / Schächte für Wasserleitung in Trockenbau gemäß Brandschutznorm EI30

Heizen mittels DAIKIN Altherma Luftwärmepumpe

Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung

REKORD Fenster Kunststoff / Aluminium Ausführung

Wohnungeingangstüre EI<sup>2</sup>30-C Brandschutz in Sicherheitsklasse WK2 mit 4-fach

Verriegelung, Schallschutz Rw 42 dB, Türspion in Edelstahl mit Namenschild von Kunex

Rollläden vollautomatisch von Schlotterer

Vollverdrahtung für TV, Leerverrohrung für LAN-Internet von A1

Landhausdiele Eiche in den Schlafzimmern und in der Wohnküche

Fliesen Feinsteinzeug 120 x 60 cm in den Bädern und im Vorraum

Terrasse belegt mit WPC-Belag

Ausstattung der Badezimmer mit Sanitärgegenständen von LAUFEN-Pro, Geberit, Hans Grohe sowie Villeroy & Boch

Edelstahl Handläufe im Treppenhaus



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN