ELEGANT & LUXURIÖS! Traumhafte Wohnung direkt am Mühlwasser - Ihr neues Zuhause zum Wohlfühlen!



Objektnummer: 1757/38

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,00 m²
Nutzfläche:	69,37 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	106,50 €
Heizkosten:	67,39 €
USt.:	27,33 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Robin Schmidt


Immobilien.Sablatnig.






PUMA
HEAD
Immobilien Sablatnig


Immobilien Sablatnig


Immobilien Sablatnig


Immobilien.Sablatnig.




Immobilien.Sablatnig.


EG
Immobilien.Sablatnig.

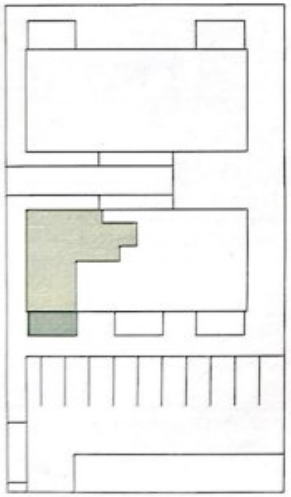


Tom Krauss
Immobilien

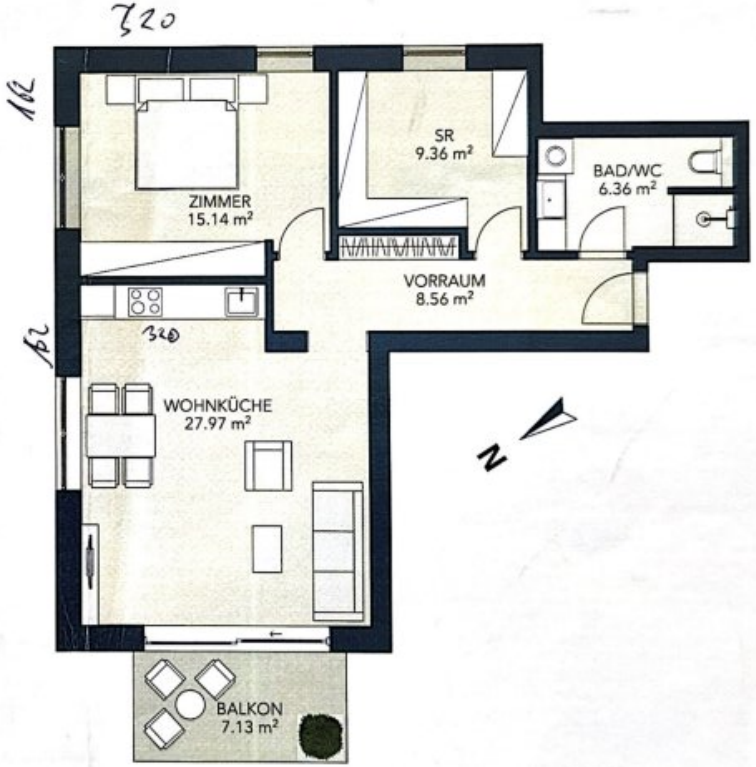
WOHNEN AM MÜHLWASSER

Schillochweg 25 / Stg 1 / Top 4

Wohnfläche: 67.39 m²
Balkon: 7.13 m²



Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße entsprechen dem Planstand Wohnungsdetailsplan.



A4 | M 1:100

0 1 2 3 4 5

Infos und Verkauf: Tom Krauss Immo GmbH - www.tomkrauss.at - +43 1 890 5920

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1220 Wien! Diese exquisite Etagenwohnung im zweiten Stock bietet Ihnen nicht nur ein gepflegtes Wohnambiente, sondern auch die seltene Möglichkeit, direkt am malerischen Mühlwasser zu wohnen – ein wahres Kleinod im städtischen Raum, das Ihnen ein Leben in harmonischer Nähe zur Natur ermöglicht.

Eckdaten im Überblick:

- **3 Zimmer**
- **ca. 67 m²**
- **ca. 7,12 m² Balkon**
- **Klimaanlage**
- **Fußbodenheizung**
- **In wenigen Gehminuten direkt am Mühlwasser**

Mit einer großzügigen Fläche von 67 m² erstreckt sich die Wohnung über drei hervorragend geschnittene Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz bieten. Gestalten Sie ein einladendes Wohnzimmer, das für entspannte Abende einlädt; ein stilvolles Arbeitszimmer für Ihre kreativen Projekte im Homeoffice; oder ein Schlafzimmer, in dem Sie erholsame Nächte verbringen können – hier finden Sie die idealen Voraussetzungen, Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

Der Balkon, eine grüne Oase, lädt dazu ein, die warmen Sonnenstrahlen zu genießen und die Ausblicke in die unberührte Natur zu bewundern. Stellen Sie sich vor, wie Sie den Tag beim Lesen eines Buches im Freien ausklingen lassen oder an einem sonnigen Sonntagvormittag

die frische Luft genießen, während die sanften Klänge des Mühlwassers im Hintergrund leise plätschern.

Diese Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter edle Fliesen und stilvolles Parkett, die ein angenehmes und vornehmes Wohngefühl vermitteln. Die Fußbodenheizung sorgt dafür, dass Sie auch an kalten Tagen in einem behaglichen Ambiente leben können. Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang – hier macht das Zubereiten von kulinarischen Genüssen Freude.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zur Wohnung erleichtert und zusätzlichen Komfort bietet. Darüber hinaus steht Ihnen ein Parkplatz zur Anmietung zur Verfügung – ein unschätzbarer Vorteil in einer Stadt wie Wien.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Busstation, die Ihnen eine schnelle Anbindung an die weiteren Stadtteile ermöglicht. So erreichen Sie sowohl zügig das Stadtzentrum als auch die ruhigen, grünen Rückzugsorte, die Wien umgeben.

Kommen Sie und entdecken Sie diese seltene Gelegenheit, in einer traumhaften Lage zu wohnen, die das Beste aus urbanem Leben und naturnaher Idylle vereint. Ihrer neuen Lebensqualität steht nichts mehr im Wege!

Der Kaufpreis von **499.000,00 €** bietet Ihnen die Möglichkeit, in eine hochwertige Immobilie zu investieren, die sowohl für Selbstnutzer als auch für Anleger attraktiv ist. Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihr neues Zuhause in einer der gefragtesten Lagen Wiens zu erwerben.

Lassen Sie sich von dieser traumhaften Wohnung begeistern und entdecken Sie, wie Sie hier Ihr persönliches Wohnparadies gestalten können! Bei weiteren Fragen, steht Ihnen **Daniel Robin Schmidt** unter **+436765553920** oder **schmidt@immobilien-sablatnig.at** zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap