Erstbezug|3 Zimmer|große Terrasse

Objektnummer: 5660/7471

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

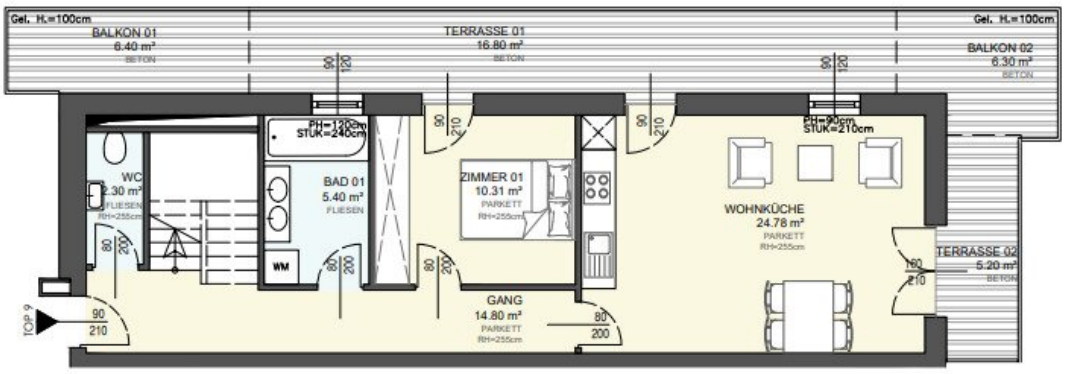
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,10 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

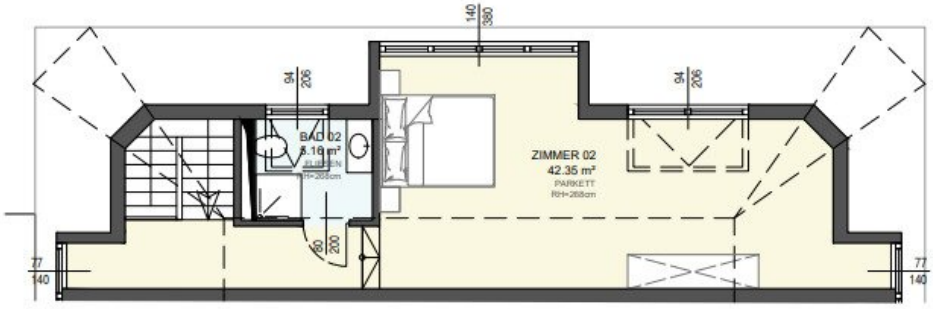
Ihr Ansprechpartner

Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien



1.DACHGESCHOSS



BERO
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Perfekte Liegenschaft für Ruhesuchende und Naturverbundene Menschen

Beschreibung der Maisonette-Wohnung mit großer rundum Terrasse

Top 9 ab sofort bezugsbereit

1. Ebene

Diese Erstbezugs-Wohnung befindet sich **im ersten und zweiten Dachgeschoss** und verfügt über **zwei Schlafräume** und einen **großzügigen Wohnraum** mit **offener Küche**. Durch ihre gute Situierung bietet die Küche ausreichend Platz, um sich kulinarisch entfalten zu können. Im Vorraum befindet sich der Stufenaufgang in das Dachgeschoss, wo Sie bequem die Kleidung für den täglichen Bedarf unterbringen können. Ebenso finden Sie auf dieser Ebene ein weiteres Zimmer vor. Durch die **großzügigen Fensterflächen** werden die Räume mit viel Tageslicht versorgt, welches ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Vom **Wohnzimmer** gelangen Sie direkt auf die **große und sonnige Terrasse**, welche einlädt den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Das **Tageslicht-Bad** verfügt über eine Badewanne, die Toilette ist separat zu begehen.

2. Ebene

Über die Treppe gelangen Sie auf die 2. Ebene der hochwertig errichteten Immobilie. **Das Schlafzimmer** ist sehr gut geschnitten und bietet ausreichend Platz. Ebenso haben Sie die Möglichkeit den **ca. 42 m² großen Schlafraum in zwei Räume zu teilen**. Dies ist mit geringem Aufwand umsetzbar! **Ein weiteres Badezimmer mit Toilette** steht Ihnen auch hier zur Verfügung. **Eine Tiefgarage** ist ebenso vorhanden und rundet dieses Angebot perfekt ab.

Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.

Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Ausstattung und Besonderheiten

- **moderne Ausstattung** und **Architektur** in herrlicher Lage
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung

- **maximale Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- **Weitzer Parkettboden** in den Wohn- und Schlafräumen
- modere und **großformatige Fliesen** in den Nassräumen
- **Fenster** von HASSLINGER, **3-fach - Isolierverglasung**
- Beschattung über **außenliegende Rollläden**, elektrisch bedienbar (Funkfernbedienung)
- Terrasse- Wasseranschluss mit Kemper-Ventil, selbst entleerend
- **Einbindung** in ein **Smart-Home System** z.B. mit dem SOMFY Connectivity Kit möglich
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe,** unterstützt durch **2x 6,0m² Photovoltaik**
- **Kühlung** im Sommer **über Fußbodenheizung** möglich (Temperierung)
- **VELUX** Dachflächen-Fenster mit außenliegenden Markisetten
- innenliegende **Klimaanlage** im Schlafzimmer
- zentrale SAT-Anlage und A1 Telekom Austria (5G)
- **Fußbodenheizung** auf beiden Etagen und in allen Räumen
- **KFZ-Stellplatz** in der **Tiefgarage-** Preis auf Anfrage

- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

- Geräumiges Kellerabteil

Zu dieser Immobilie ist verpflichtend ein Stellplatz zu 28.000.- € mit zu erwerben.

Lage & Infrastruktur

Es gibt verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in der Umgebung, die dir eine angenehme Versorgung bieten. Auch öffentliche Verkehrsanbindungen sind vorhanden, s odass du bequem in andere Teile der Stadt gelangst.

UBahn: Die U2ist nicht weit entfernt und bietet eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum.

Bus: Es gibt mehrere Buslinien, die in der Nähe halten und dich zu verschiedenen Zielen in der Umgebung bringen.

Straßenbahn: Die Straßenbahnlinien in der Umgebung bieten ebenfalls eine gute Anbindung a n andere Stadtteile.

Rund um das Mühlwasser gibt es zahlreiche Freizeitaktivitäten. Der Bereich ist ideal für Spazie rgänge, zum Radfahren und Joggen, da es herrliche Wege entlang des Wassers gibt. Zudem k annst du hier entspannen, picknicken oder einfach die Natur genießen. In den wärmeren Mona ten sind auch Wassersportarten wie Schwimmen oder Stand-Up
Padling beliebt. Es ist ein einzigartiger Ort, um die Freizeit aktiv zu gestalten und die Natur von ihrer besten Seite zu erleben. Das Mühlwasser ist auch durch seinen naturnahen Charakter und seine günstige Lage nahe der Alten Donau ein Paradies für erholungssuchende. Das Obere Mühlwasser erstreckt sich westlich der S- und U-Bahn-Station Stadlau an der Donaustadtstraße, die zur Praterbrücke führt. Hier können Sie für ausgedehnte Spaziergänge verschiedene Wanderrouten entdecken.

Weiterführende Informationen

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 mit verkauft. 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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap