

**"Willkommen in Ihrem neuen Zuhause" Erstbezug- 4
Zimmer- Terrasse- Garten**



Garten & Terrasse & Loggia vorhanden

Objektnummer: 5660/7477

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	76,71 m ²
Gesamtfläche:	95,32 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	10,03 m ²
Keller:	1,04 m ²
Heizwärmebedarf:	A 57,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Kaufpreis:	669.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



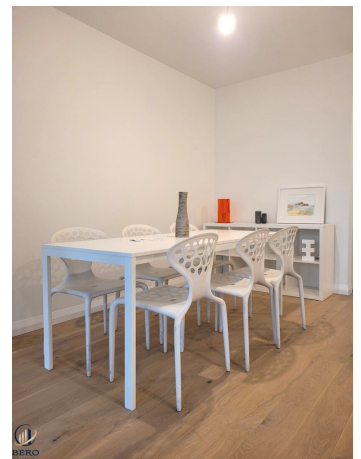
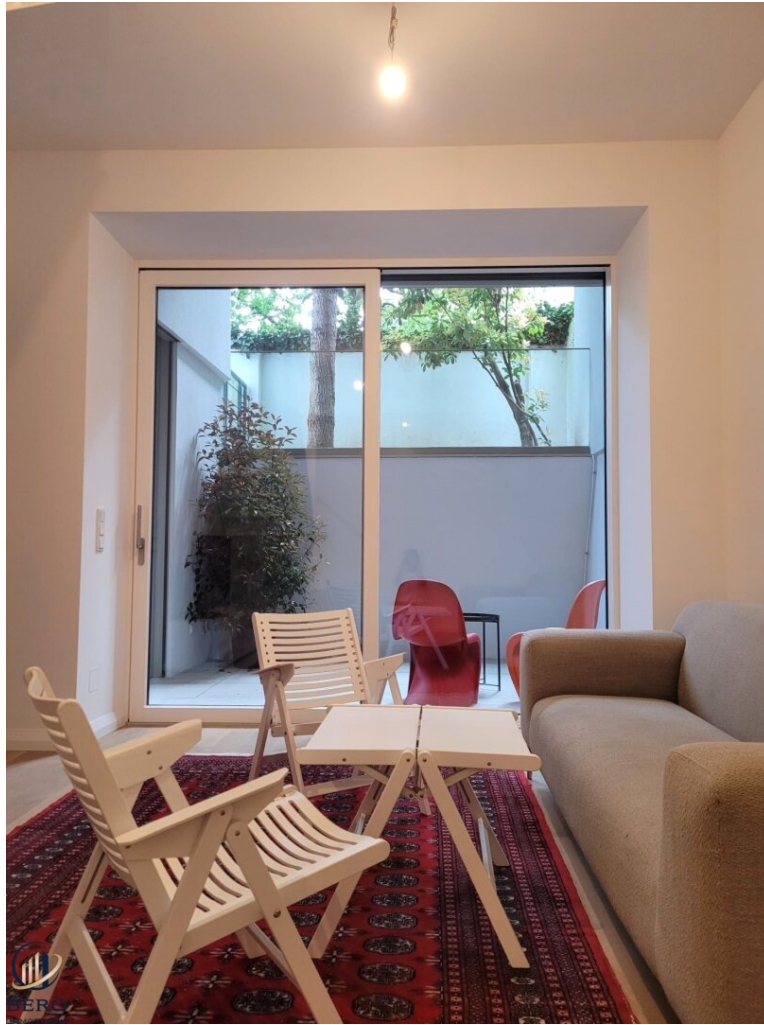
Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

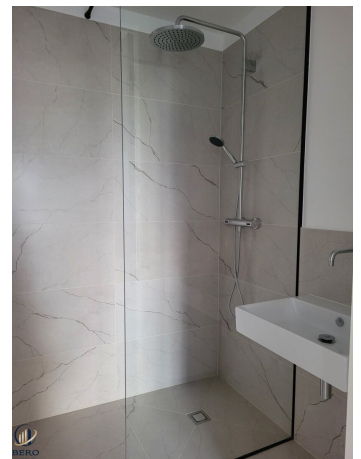
T +43 1 997 80 64
H +43 699 11227903

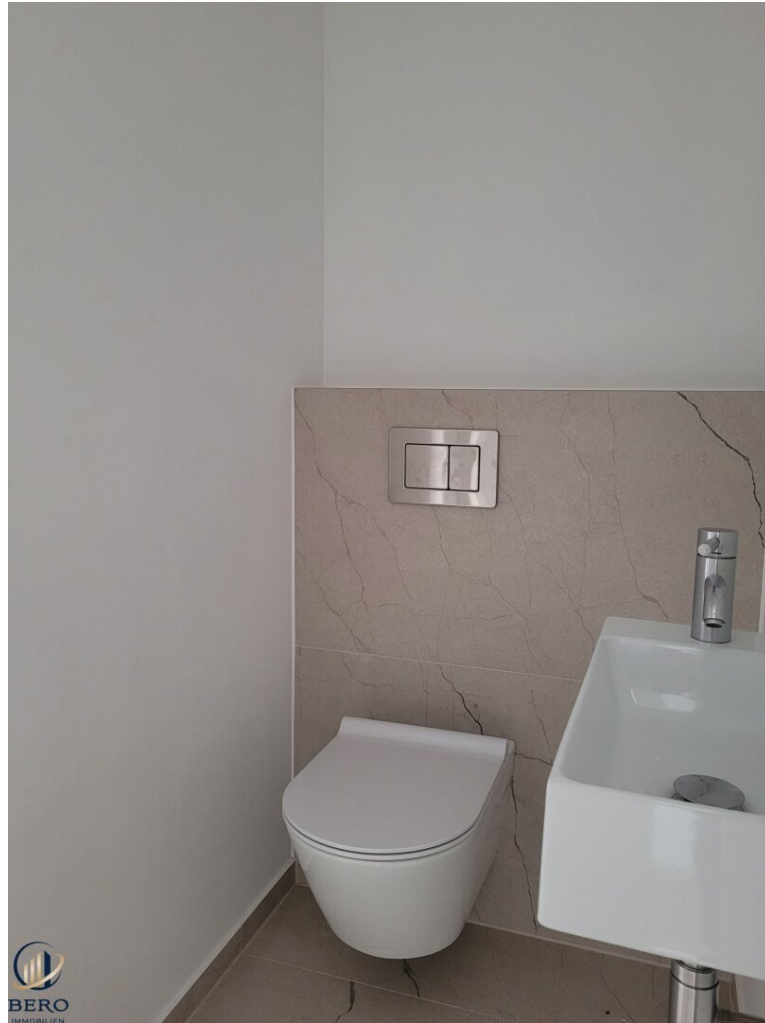
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

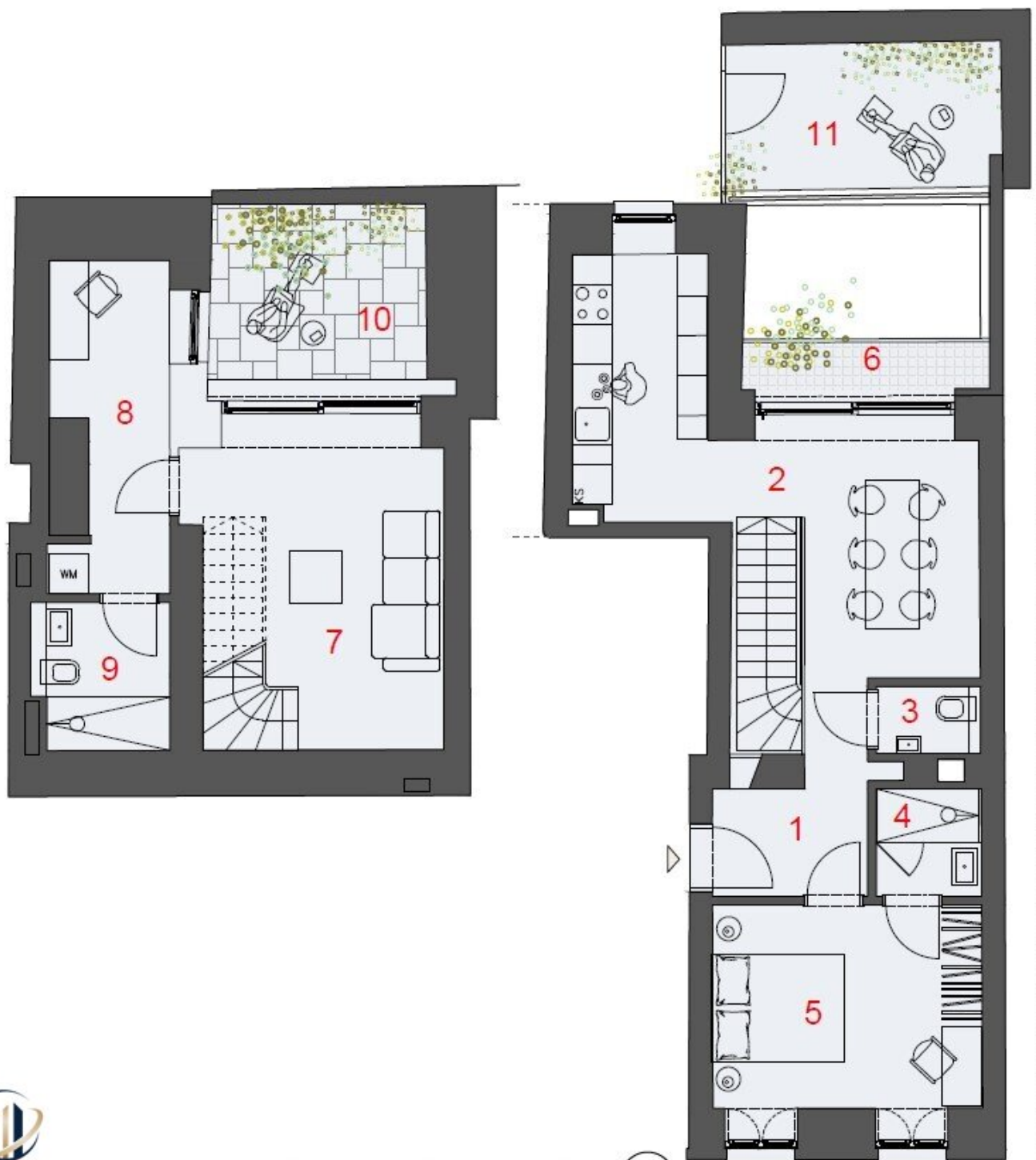
Verfügung.











TOP 1 - KELLERGECHOSS / ERDGESCHOSS

ERDGESCHOSS			
1	Vorraum		ca. 4.42 m ²
2	Wohnküche		ca. 21.37 m ²
3	WC		ca. 1.39 m ²
4	Bad 1		ca. 2.54 m ²
5	Zimmer 1		ca. 12.36 m ²
6	Loggia		ca. 3.12 m ²
KELLERGECHOSS			
7	Wohnzimmer		ca. 18.42 m ²
8	Zimmer 2		ca. 8.98 m ²
9	Bad 2		ca. 4.11 m ²
<u>Wohnnutzfläche</u>			<u>ca. 76.71 m²</u>
10	Terrasse	KELLERGECHOSS	ca. 9.60 m ²
11	Garten	ERDGESCHOSS	ca. 10.03 m ²
<u>Fläche inkl. Terrasse u. Garten</u>			<u>ca. 95.32 m²</u>
Kellerabteil Top 1 / ER 1			ca. 1.04 m ²
Raumhöhe Aufenthaltsräume			KG ca. 2.91-3.08 m
Raumhöhe Aufenthaltsräume			EG ca. 2.52 m

Objektbeschreibung

Für Menschen die das Besondere lieben

Dieses **exklusive** und **generalsanierten Zinshaus** befindet sich in einer sehr guten **Lage des 13. Bezirks** und bietet mit nur **sechs Wohneinheiten** die ideale Privatsphäre für **SIE** als Bewohner: in. Errichtet wurden **3 bis 4-Zimmer Wohnungen** mit **stilvoller**, sehr **hochwertiger Ausstattung** und **höchsten technischen Standards** versehen. **Alle Immobilien verfügen über Freiflächen**, wie Balkone/Terrassen/Dachterrassen und Eigengärten. Die **Außenflächen** sind **gartenorientiert** mit **Blick ins Grüne** und in **Richtung des Roten Bergs ausgerichtet**. Weiters befinden sich im Kellergeschoss der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, die Einlagerungsräume und eine Garage mit drei KFZ-Stellplätzen.

Perfekt für Ärzte, Rechtsanwälte, Steuerberater, Künstler, Galeristen, Veterinärmediziner und so viele Menschen mehr! Diese Liegenschaft ist perfekt geeignet um Privatleben und ihren Job zu vereinen!

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich Ihnen dieses besondere Wohnprojekt präsentieren zu können!

Es stehen nur mehr Top 1 und das Penthouse Top 6 zur freien Verfügung!

SPECIAL ANGEBOT bis am 24.06.2025

) Der reduzierte Kaufpreis gilt bis am 24.06.2025

Die Voraussetzung für diesen ist die **Übermittlung eines verbindlichen Kaufangebots bis spätestens 24.06.2025** an die BERO IMMOBILIEN GmbH.

Top 1-Beschreibung der Räumlichkeiten

Wohnnutzfläche ca. 76.71 m² mit Terrasse, Loggia und kleinem Garten

Nummerierung der einzelnen Räumlichkeiten, **siehe angefügter Grundrissplan** innerhalb des detaillierten Exposés.

- 1 Vorraum ca. 4.42 m²
- 2 Wohnküche ca. 21.37 m²

- 3 WC ca. 1.39 m²
- 4 Bad 1 ca. 2.54 m²
- 5 Zimmer 1 ca. 12.36 m²
- 6 Loggia ca. 3.12 m²
- Raumhöhe ca. 2.52 m
- 7 Wohnzimmer ca. 18.42 m²
- 8 Zimmer 2 ca. 8.98 m²
- 9 Bad 2 ca. 4.11 m²
- 10 Terrasse Kellergeschoss ca. 9.60 m²
- 11 Garten Erdgeschoss ca. 10.03 m²
- Raumhöhe ca. 2.91-3.08 m

Fakten im Überblick

- 5 Regelgeschosswohnungen
- 1 Dachgeschosswohnung

- **Wohn-Nutzflächen** von 76 m²- 185 m²
- **3-4 Zimmer**
- perfekte Raumaufteilung
- **verschiedene Freiflächen** wie Balkon/Terrasse/Dachterrasse oder Eigengarten
- **Penthouse im DG** mit großem Dachgarten
- **Raumhöhen** von **2,52 m bis 3,98 m**
- **hochwertige** und **exklusive Materialien**
- **Garage** mit **3 KFZ-Stellplätzen** und einer **Drehplatte** versehen
- **Die Stellplätze sind optional** um € 30.000 zu erwerben
- **Barrierefrei** zugänglich
- Lift vom Keller bis ins Dachgeschoss

Ausstattung & Besonderheiten

- Vollwärmeschutzfassade
- **Fußbodenheizung**

- **Raumthermostat** in **jedem Raum extra** zu bedienen
- **Bodenkühlung**
- **Klimaanlage** (im Dachgeschoss)
- **Smart-Home-System**
- effiziente **Erdwärmepumpe** zur Beheizung, **drei Tiefenbohrungen** mit je 220 m.
- **Echtholzparkett** in EICHE von **HAFRO**, gebürstet und oxidativ weiß geölt
- Bäder & Toiletten erhalten Platten mit den Maßen 120x60cm bzw. 80x80cm von **FLORIM - STONE & MORE**
- **Sicherheitseingangstüren** der **Widerstandsklasse 4** und **schallgedämmter Ausführung** von **CITY DOORS**
- Die 3-fach isolierverglasten **JOSKO Fenster** mit **verdeckten Bändern** und **Terrassentürelementen** werden in der **SERIE PLATIN mit Holz/ALU** versehen
- Die **VELUX Dachflächenfenster** sind mit **Außen Jalousien** ausgestattet
- **Die Raffstores** werden hofseitig und ebenso in der Farbe der Fenster „Serie Platin“ ausgeführt
- **Raffstore-Beschattung** mittels **elektrischer Steuerung**
- Videogegensprechanlage

- **EVVA Zentralschlüsselsystem**
- **Barrierefreie Dusche-** Glasscheiben in schwarzem Metallrahmen, **Dornbracht Shower Pipe** mit rundem Brause-Thermostat
- **Der Lift** führt vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss
- **Die Garage** wurde mit **einer Drehplatte** versehen

Weiterführende Informationen

Das Bauvorhaben wird vorbehaltlich behördlicher oder etwaiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen gemäß dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung erstellt. Änderungen in der Plangestaltung sowie in der Bauausführung bleiben daher vorbehalten. Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Bauherrn in Abstimmung mit der Stadt Wien festgelegt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen dargestellte Möblierung ist im Kaufpreis nicht inbegriffen. Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung sowie den Flächenangaben stellen keine Wertminderung dar. Die Gewährleistung für die Bauleistungen richten sich nach den einschlägigen Ö-Normen. Es gilt als vereinbart, dass der Bauherr die Herstellungskosten, Baukostenzuschüsse und Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Strom, Heizung) übernimmt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap