

# **Moderner Luxus in Grünlage mit Fernblick über Wien - Erstbezug**



**Objektnummer: 7939/2300161960**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	83,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	729.000,00 €
Betriebskosten:	193,50 €
USt.:	19,35 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

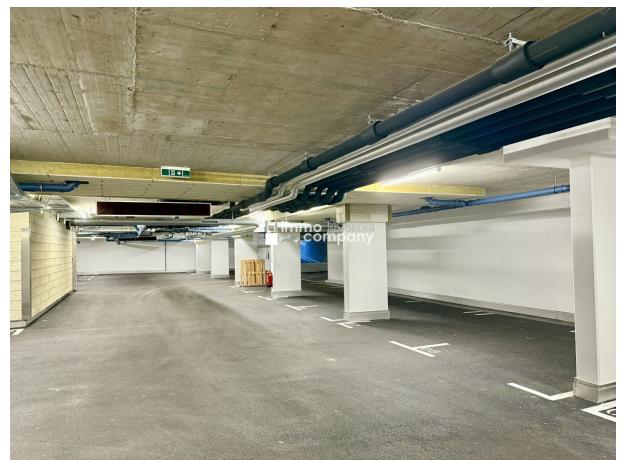


**Mag. iur. Polina Klemenko**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH









Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Das Neubauprojekt im 18. Bezirk vereint modernes Wohnen mit höchstem Komfort. In hochwertiger Bauweise entstanden hier stilvolle Wohnungen mit durchdachten Grundrissen, erstklassiger Ausstattung und großzügigen Freiflächen – bezugsfertig und bereit für Ihr neues Zuhause.

Auf der gegenständlichen Liegenschaft, in grüner und ruhiger Lage, befinden sich zwei Wohnhäuser mit insgesamt 18 Wohneinheiten. Im unterkellerten Bereich der Liegenschaft befindet sich eine Garage mit mehreren Kfz-Stellplätzen, teilweise ausgestattet mit E-Ladestationen. Die beiden Gebäude sind von Grünflächen und Gärten umgeben.

Die Wohnungen verteilen sich auf das Erdgeschoss, das 1. Obergeschoss sowie zwei Dachgeschosse. Jede Einheit verfügt über attraktive Außenflächen wie Eigengärten, Terrassen, Balkone oder Dachterrassen. Die oberen Stockwerke bieten zudem atemberaubende Ausblicke über Wien.

*Die helle und einladende Wohnung Top 1.08 liegt im 1. Dachgeschoss und verfügt über drei Zimmer. Sie ist wie folgt aufgeteilt:*

- *Vorraum*
- *WC*
- *Abstellraum*
- *Wohnküche mit Balkon*
- *Zimmer 1 mit eigenem Bad und Dusche*
- *Zimmer 2 mit eigenem Bad und Badewanne*

*Alle Zimmer verfügen über Zugang zu der Terrasse.*

Die Böden in den Zimmern sind mit hellem Fischgrätparkett ausgeführt, die Badezimmer verfügen über stilvolle, großformatige Fliesen. Sämtliche Fenster und Türen bestehen aus

Holz-Alu und sind mit Dreifach-Isolierverglasung ausgestattet. Beheizt wird über eine Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe. Die Haupträume sind zudem mit Klimageräten ausgestattet.

**An dieser Adresse stehen derzeit mehrere 3-Zimmer-Wohnungen zum Verkauf – gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen!**

Den Wohnungen sind Einlagerungsräume im Untergeschoss zugeordnet. Kfz-Stellplätze (auch mit E-Ladestation) in der hauseigenen Tiefgarage können optional erworben werden. Darüber hinaus verfügt das Haus über einen großzügigen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap