

## **Herrlich hell und mit 49 m<sup>2</sup> Freifläche - 3 Zimmer Wohnung nahe Badner Bahn**



Terrasse - Blick Richtung Norden

**Objektnummer: 2798**

**Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 82,17 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 138,27 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Keller:                       | 7,21 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,80                           |
| Kaufpreis:                    | 614.900,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 4.447,10 €                       |
| Betriebskosten:               | 159,00 €                         |
| USt.:                         | 15,90 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

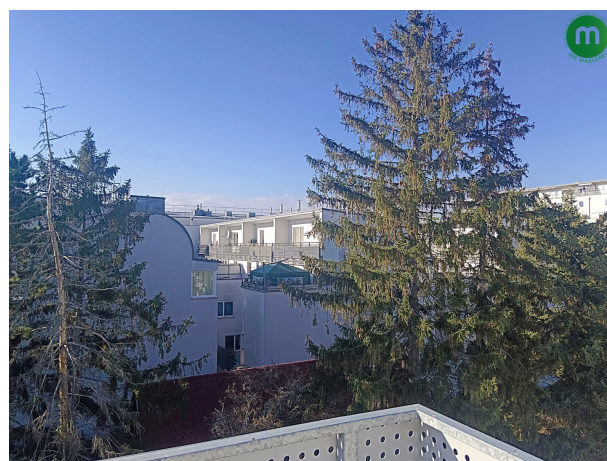
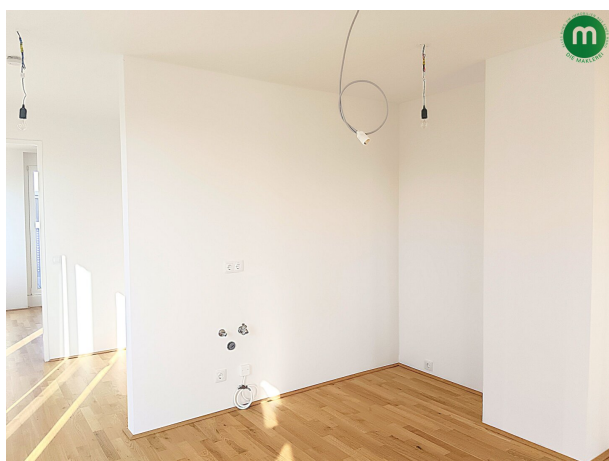
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

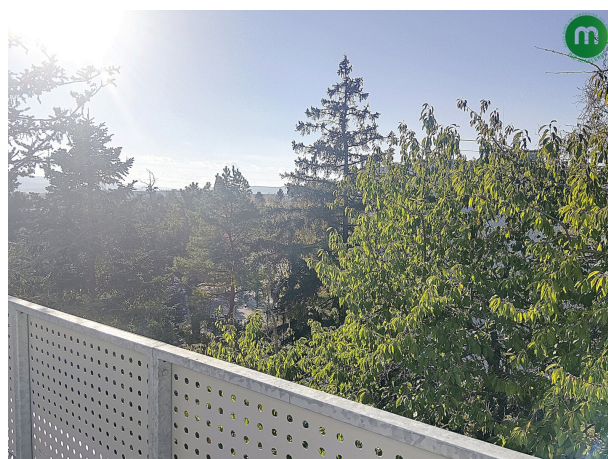
## Ihr Ansprechpartner

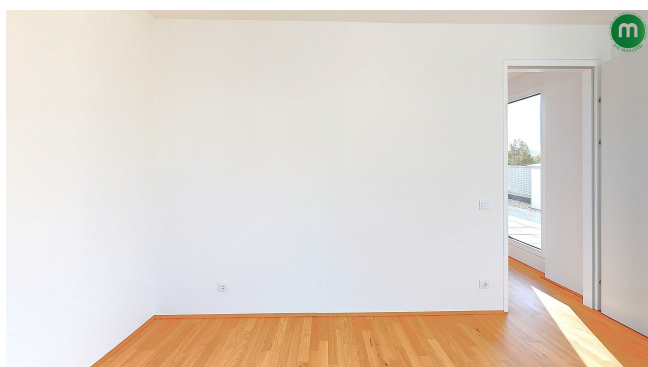
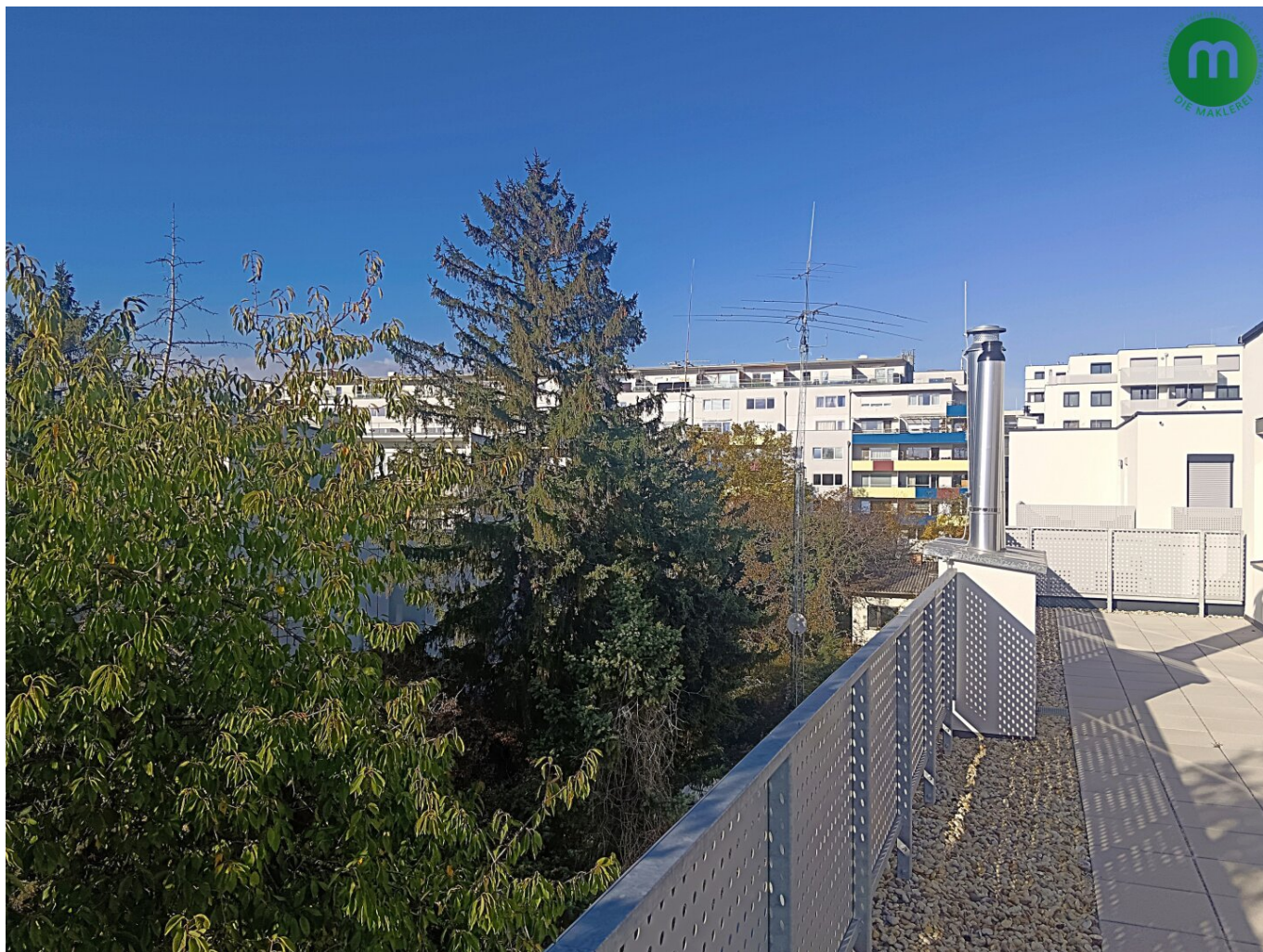


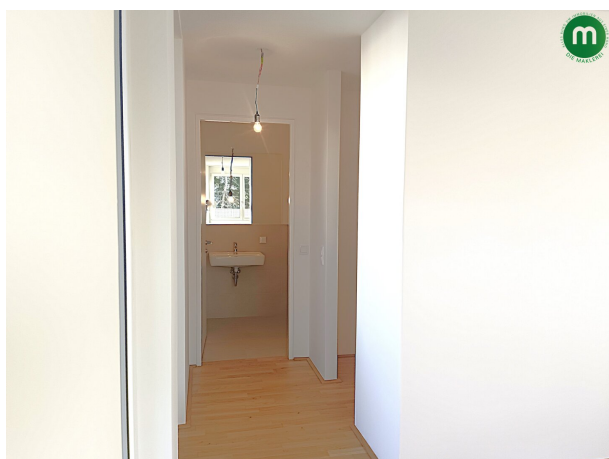
**Pino Reinhard Lux**

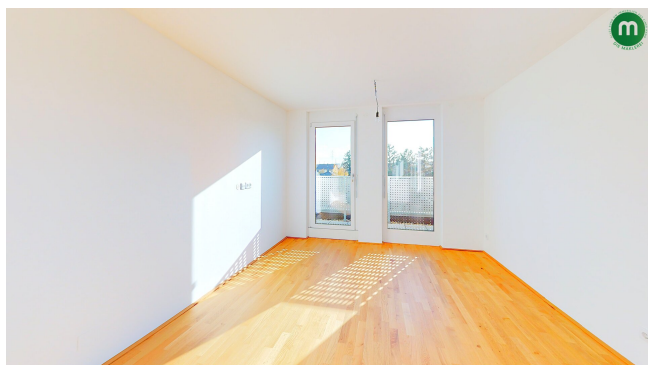






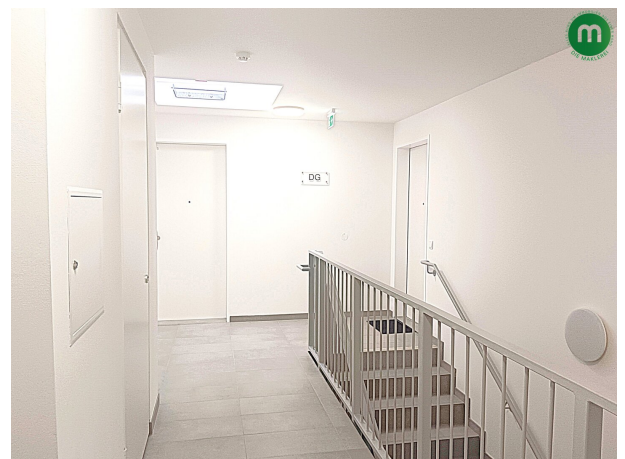














Dachgeschoß, Stiege 1

## TOP S1.16

Wohnnutzfläche: 82,17 m<sup>2</sup>

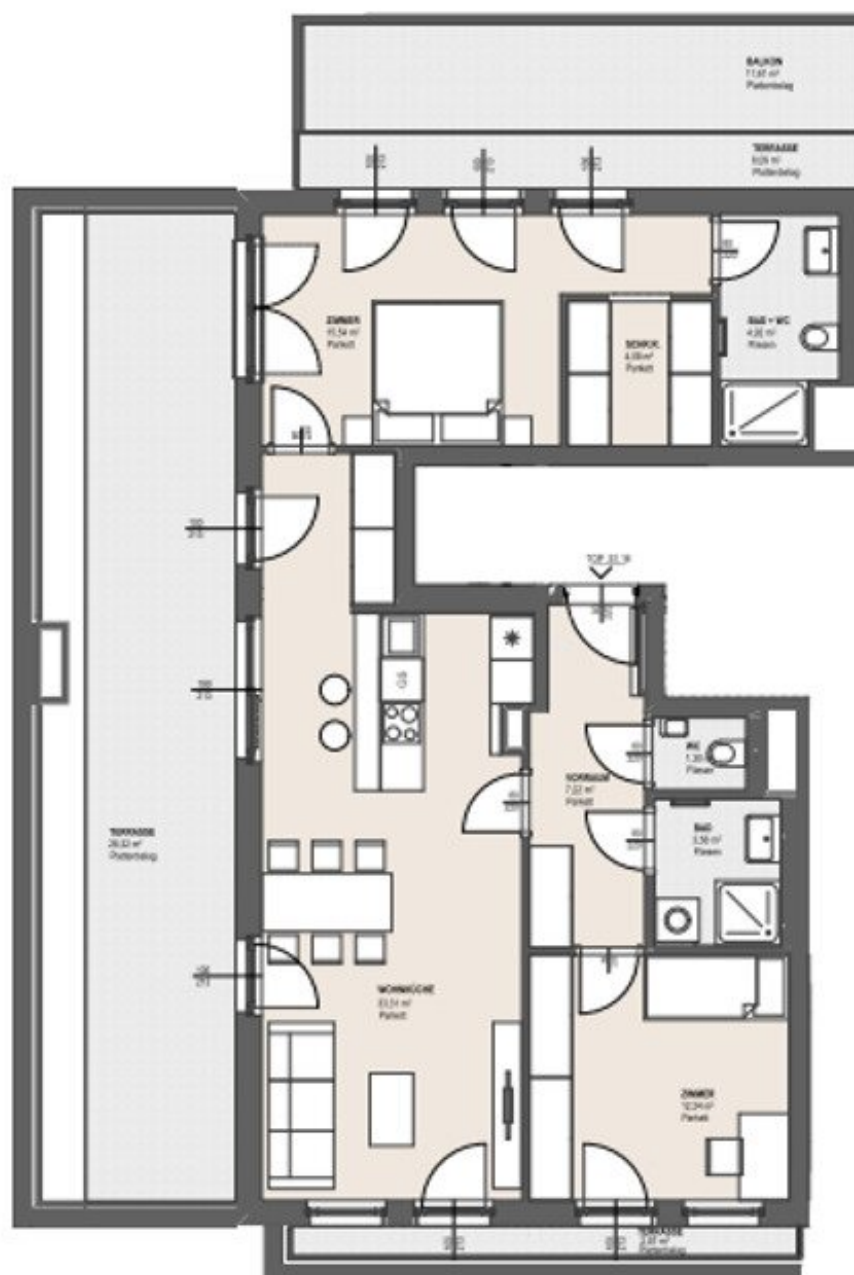
Balkon: 11,61 m<sup>2</sup>

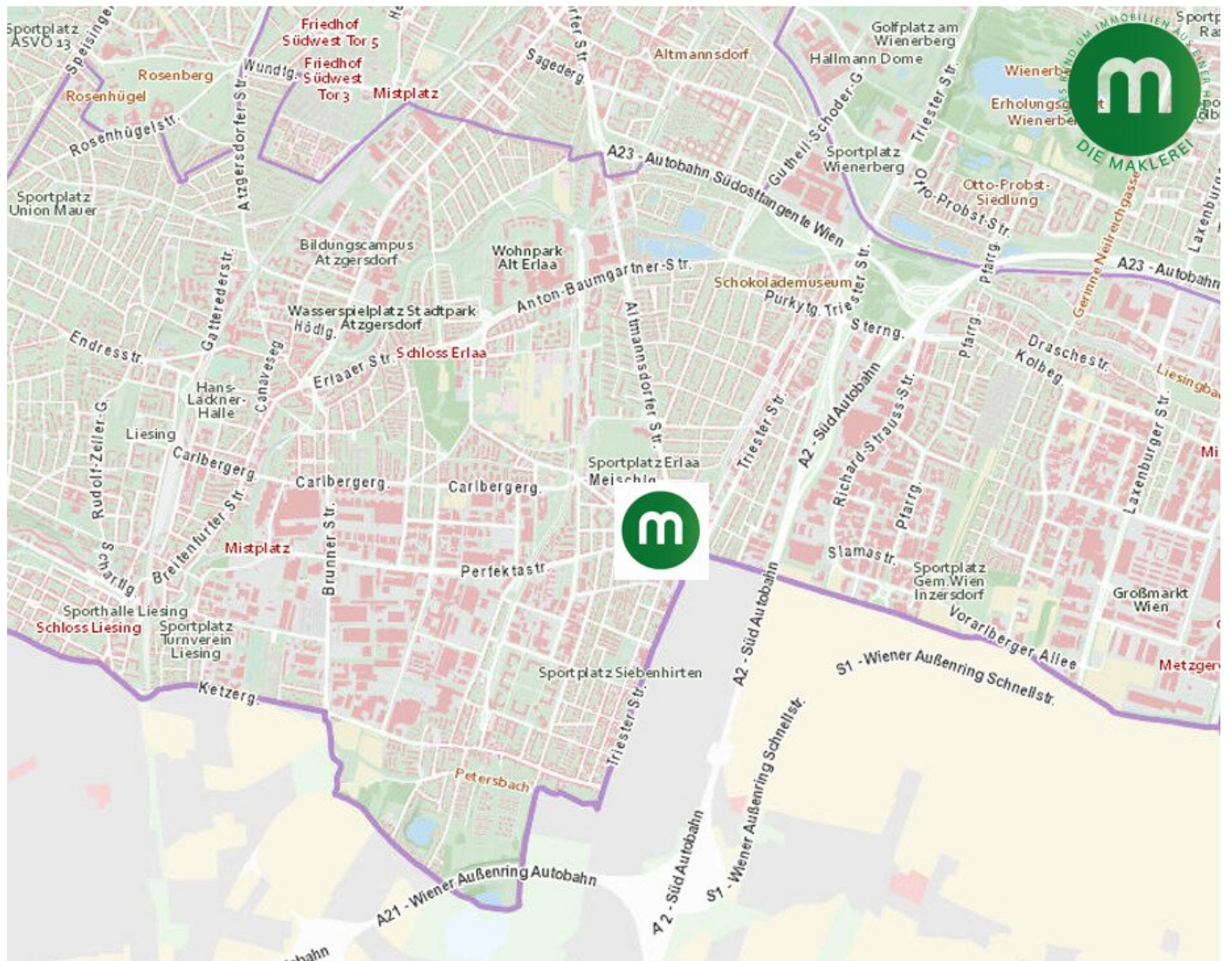
Terrasse: 37,28 m<sup>2</sup>

Einlagerungsraum ER S1.16: 7,21 m<sup>2</sup>



ÜBERSICHT DACHGESCHOß





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht die elegante und wunderschön geplante **3-Zimmer-Wohnung**, die im **Frühjahr 2024** im Rahmen eines hochwertigen Neubauprojekts fertiggestellt wurde. Nutzen Sie den Link zu unserem 3D-Rundgang für eine individuelle Besichtigungstour.

Diese phantastisch angelegte **3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoß (mit Lift)** eines modernen Neubaus überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Mit einer **Wohnfläche von 82,17 m² sowie insgesamt 48,89 m² an Freiflächen** bietet sie ausreichend Platz für angenehmes Wohnen und entspannte Stunden im Freien. Dank der Ausrichtung nach Süden, Westen und Norden verfügen Sie hier über einen hellen Wohnbereich, während das Schlafzimmer angenehm kühl bleibt. Der Wohn- und Küchenbereich öffnet sich zu einer mehr als **37 m² großen Terrasse mit Blick auf Gärten** hin und verfügt über große Fensterfronten. Der Zugang zur Wohnung erfolgt bequem und **barrierefrei** über einen **Lift und eine selbstschließende Tür der Widerstandsklasse 3**; eine **Video-Gegensprechanlage** bietet zusätzliche Sicherheit.

Angeschlossen an das **nordseitige Schlafzimmer** erwarten Sie ein eigener **Schrankraum**, ein **Bad mit großer Dusche und WC** sowie der Zugang zu Ihrem **11,61 m² großen Balkon**. Ein **zweites Badezimmer** mit Dusche sowie ein **Gäste-WC mit Handwaschbecken** sind vom Vorzimmer aus zugänglich. **Ein weiteres Zimmer** steht als Kinder- oder helles Arbeitszimmer zur Verfügung.

Die Wohnung ist mit einem hochwertigen **Parkettboden aus mattierter Eiche** ausgestattet, der für ein warmes Wohnambiente sorgt. Im Bad und WC finden sich elegante **Feinsteinzeug-Fliesen, flache Duschtassen mit klarer Glasabtrennung sowie stilvolle Markenarmaturen**. Der Balkon sowie die Terrasse sind zusätzlich mit einem frostsicheren **Wasseranschluss** und **einer Möglichkeit für eine Beleuchtung** versehen – ideal für gemütliche Abende.

Große **Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung und Außenrollläden** sorgen für optimalen Schall- und Wärmeschutz. Ein eigener **moderner und trockener Einlagerungsraum** steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung und stellt sich mit **7,21 m²** als äußerst geräumig dar.

Die Beheizung erfolgt mittels **Fußbodenheizung** über **Fernwärme**, ein Lüftungssystem mit Bedarfslüftung in den Bädern und WC sowie eine Vorbereitung für TV- und Internetanschlüsse (Magenta/A1) runden das technische Angebot ab. Ferner wurde bereits alles für die Installation einer Klimaanlage vorbereitet.

Die Wohnhausanlage selbst bietet alles, was modernes Leben erfordert: Ein barrierefreier Aufzug, **Einlagerungsräume, Fahrradabstellplätze und -räume** sowie **Grünflächen** schaffen zusätzliche Annehmlichkeiten. Für Familien gibt es einen **Kinderspielplatz**, die hervorragende Infrastruktur des 23. Bezirks bietet beste Anbindungen

an öffentliche Verkehrsmittel wie die U-Bahn-Linie U6 und die Badner-Bahn. Die Nähe zur **Shopping-City-Süd** und vielen anderen Einkaufsmöglichkeiten erlaubt Ihnen die rasche Erledigung Ihrer täglichen Wege. **Optional kann ein Garagenplatz erworben werden.**

Diese Wohnung vereint modernes Design, hochwertige Materialien und eine optimale Lage zu einem perfekten Zuhause – ideal für alle, denen die **gute Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt** ebenso wichtig ist, wie **kurze Wege ins Grüne oder an Naherholungsorte** wie Baden oder den Naturpark Föhrenberge im Wiener Wald. Wer Heurigengemütlichkeit und ein traditionelles kulinarisches Angebot schätzt, wird im nahe gelegenen **Perchtoldsdorf** oder in **Brunn am Gebirge** fündig.

**Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.**

**Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.**

**Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin.**

**Vielen Dank!**

#### ***Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!***

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap