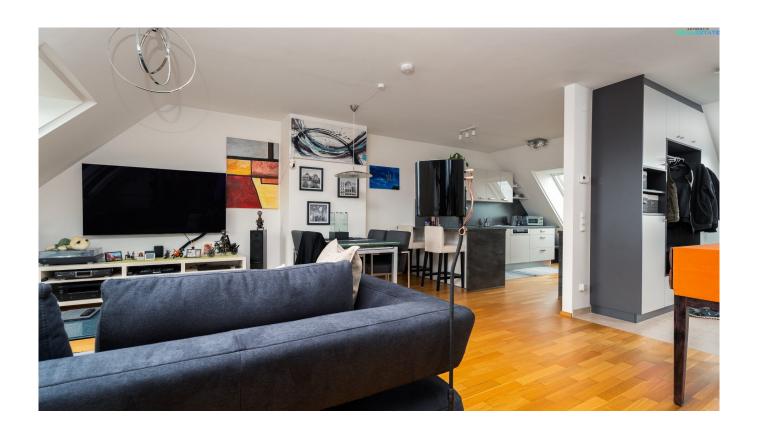
Exklusive Dachgeschosswohnung mit hochwertiger Ausstattung, Terrasse, Klimaanlage und zwei Tiefgaragenplätzen – 1220 Wien



Objektnummer: 1751/125

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Dachgeschoß

Land: Österreich PLZ/Ort: 1220 Wien

Baujahr: 2015

Zustand: Neuwertig

Möbliert:VollAlter:NeubauNutzfläche:121,22 m²

Zimmer: 4
Bäder: 1
WC: 2
Terrassen: 1

Keller: 7,86 m²

Heizwärmebedarf: B 32,70 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,79

Kaufpreis: 739.000,00 € **Betriebskosten:** 277,51 €

Infos zu Preis:

€ 277,51 Betriebskosten Verbrauchsabhängig: € 80,- mtl. Heizen und WW € 80,- mtl. Strom

Provisionsangabe:

26.604,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner























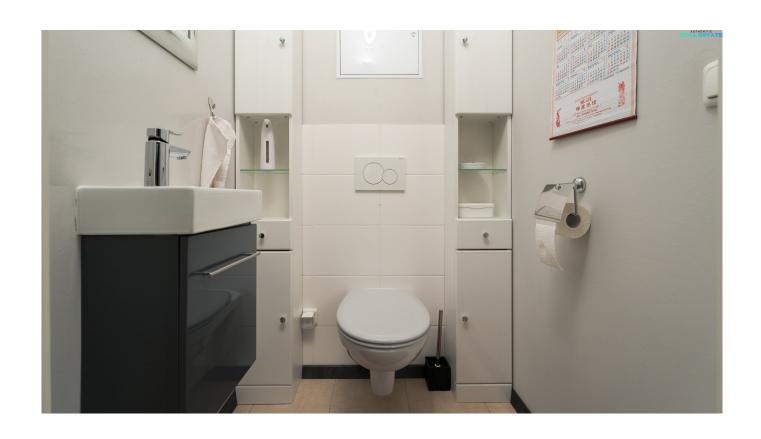












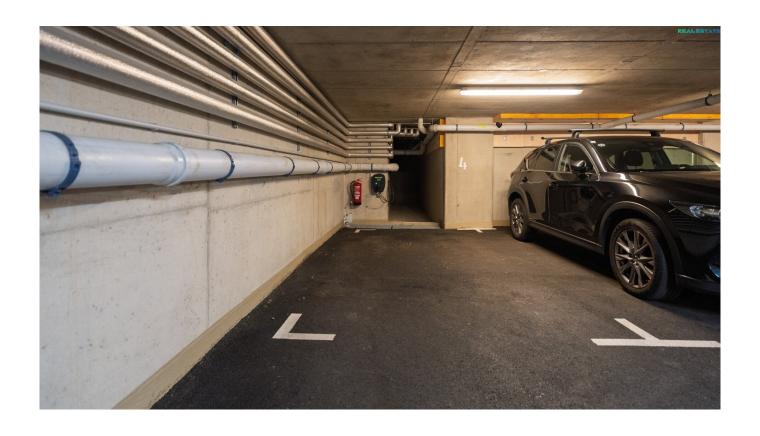






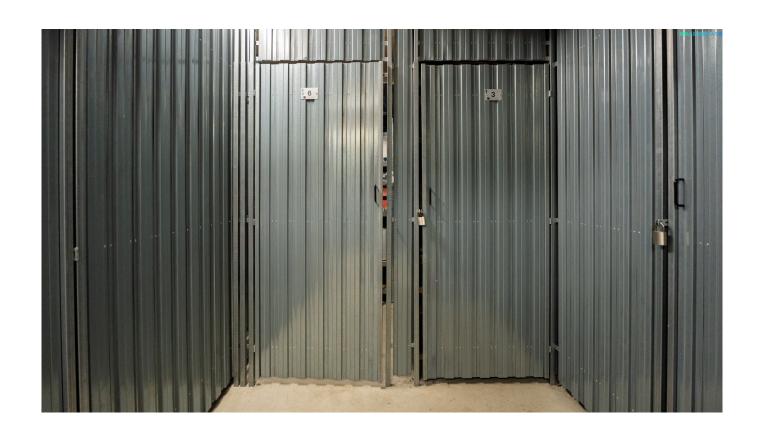














AUTHENTIC REALESTATE



AUTHENTIC REALESTATE

Objektbeschreibung

Highlights der Immobilie

- Klimaanlage sorgt für angenehmes Raumklima auch im Sommer
- Zwei Tiefgaragenplätze:
 - 1 PKW-Stellplatz mit E-Ladestation
 - 1 Motorradstellplatz

(beide Stellplätze sind im Kaufpreis inkludiert und im Eigentum)

- Tischlergefertigte Einbaumöbel perfekt integriert und mit Liebe zum Detail gestaltet
- Markenküche mit hochwertigen Geräten neuwertig und voll ausgestattet
- Optionales Inventar: Das gesamte Mobiliar kann auf Wunsch und Absprache übernommen werden
- Smart-Home-System, Fußbodenheizung, elektrische Außenbeschattung
- Massivbauweise, hochwertige Böden aus Parkett und Feinsteinzeug
- Fernblick, sonnige Südwest-Terrasse mit idealer Ausrichtung

Ausstattung & Highlights

• Wohnfläche: ca. 121 m²

• Terrasse: ca. 25 m² (Südwest-Ausrichtung mit Fernblick)

• **Zimmer:** 4 (inkl. großzügigem Wohn-/Essbereich)

• Etage: 2. Dachgeschoss

• Baujahr: 2015 – neuwertiger Zustand

Komfort & Technik

- Klimaanlage
- Smart-Home-System für Licht, Heizung und Beschattung
- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Elektrische Außenbeschattung
- Personenaufzug direkt bis ins Dachgeschoss

Innenausstattung

- Markenküche mit hochwertigen Geräten (Induktionskochfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination)
- Tischlergefertigte Einbaumöbel
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne und WC
- Zusätzliches separates WC
- Abstellraum in der Wohnung
- Kellerabteil (ca. 7,9 m²)

Garagen & Extras

- 1 Tiefgaragenstellplatz für PKW mit E-Ladestation
- 1 Tiefgaragenstellplatz für Motorrad

(beide im Kaufpreis inkludiert und im Eigentum)

- Fahrradraum und Kinderwagenabstellraum im Haus
- Möblierung optional übernehmbar alles neuwertig und stilvoll

Energie & Bauweise

- Heizwärmebedarf (HWB): 32,7 kWh/m²a (Klasse B)
- **Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE):** 0,79 (Klasse A)
- Massivbauweise mit hervorragender Schall- und Wärmedämmung

Infrastruktur & Lage

Die Wohnung befindet sich in 1220 Wien in einer ruhigen, gepflegten Wohngegend mit sehr guter Verkehrsanbindung und umfassender Infrastruktur:

- Bus: ca. 500 m
- U-Bahn (U2-Aspernstraße): ca. 1,2 km direkte Verbindung ins Stadtzentrum
- Autobahnanschluss: ca. 3,5 km rasche Erreichbarkeit der A23
- Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Arzt, Bank, Schule & Kindergarten: alle innerhalb von 500 m erreichbar
- Einkaufszentrum (Donau Zentrum): ca. 4 km

Die Lage kombiniert urbanes Leben mit hoher Lebensqualität – perfekt für Familien, Berufstätige oder Paare, die Wert auf Komfort, Ruhe und moderne Ausstattung legen.

Fazit

Eine neuwertige Dachgeschosswohnung mit durchdachter Ausstattung, stilvoller Einrichtung und exzellenter Lage – bezugsfertig und ohne Renovierungsaufwand.

Kaufpreis inkl. zwei Tiefgaragenplätzen: € 739.000,-

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <1.500m Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Post <1.500m Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.500m Straßenbahn <1.000m Bahnhof <1.500m Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap