

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon/Loggia nahe dem Mühlwasser



SW/
SCHÖNES
WOHnen
IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at

Wohnzimmer - KI generiert

Objektnummer: 4055

Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	498.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Eveline Momirov

Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH & Co Kg
Hernalser Hauptstrasse 172
1170 Wien



SW / SCHÖNES
WOHNFEN
IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at



SW / SCHÖNES
WOHNFEN
IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at



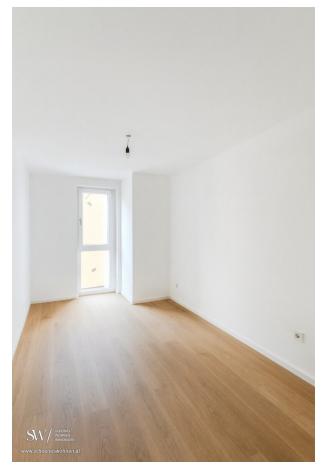




SW / SCHÖNES
WOHNEN
IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at



SW / SCHÖNES
WOHNEN
IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at



SW / SCHÖNES
WOHNEN
IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at





SW
GEMEINSAM
WONNEN
WIRBELN
www.schoeneswohnen.at



SW
GEMEINSAM
WONNEN
WIRBELN
www.schoeneswohnen.at



SW
GEMEINSAM
WONNEN
WIRBELN
www.schoeneswohnen.at

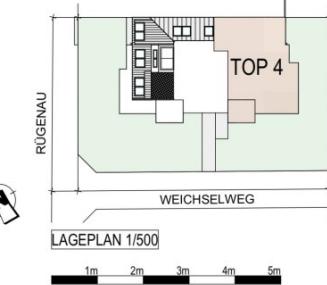
RÜGENAU 20
1220 WIEN

TIMELESS
LIVING

Kämmerer Ring 14/Top 5
1010 Wien



GRUNDRISS 1.OBERGESCHOß 1/100



TOP 4 | 1.Obergeschoß
Wohnung mit Balkon

Wohnfläche
64,01 m²
Nebenräume (Einlagerungsraum)
4,72 m²
Brutto Wohnfläche 68,73 m²

Loggia
4,55 m²
Balkon
2,89 m²

Nutzfläche gesamt 76,17 m²

Allgemeines
Geingefügte Änderungen bleiben vorbehalten.
Die dargestellten Möbelungen sind im Kaufpreis nicht inbegriffen.

Objektbeschreibung

EXLUSIVES NEUBAUPROJEKT MIT NUR 6 WOHNINHEITEN - EIN RUHIGES, PRIVATES ZUHAUSE

TOP 4 • 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA/BALKON

Erstbezug | 64,01 m² Wohnfläche | 7,44 m² Außenfläche (4,55 m² Loggia + 2,89 m² Balkon)

Ein Neubau in dieser Grünruhelage nahe dem Mühlwasser ist selten. Ein exklusives Neubauprojekt mit nur sechs Wohninheiten – kein anonymer Wohnblock, sondern ein privates Zuhause.

Raum für Leben, Licht und Leichtigkeit.

Mit rund **64 m² Wohnfläche** bietet diese Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Paaren als auch kleinen Familien maximale Flexibilität ermöglicht.

Das **Herzstück** der Wohnung ist die **großzügige Wohnküche mit ca. 28 m²** – offen, hell und perfekt mit Zugang zur **südwestlich ausgerichteten Loggia/Balkon**. Hier genießen Sie Sonne vom Nachmittag bis in den Abend – ob beim entspannten Feierabenddrink oder beim gemeinsamen Essen mit Freunden.

Zwei ruhig gelegene Schlafzimmer bieten Platz für:

- ein Elternschlafzimmer
- Kinderzimmer oder Homeoffice
- Gästezimmer oder begehbaren Schrankraum

Ein **PKW-Stellplatz** im Eigentum um **€ 25.000,-** ist optional verfügbar.

Da sich die Wohnung aktuell im Rohbau befindet, können sogar Böden und Bad noch individuell gewählt werden – so **gestalten Sie Ihr Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen**. Die Visualisierungen zeigen eine mögliche hochwertige Ausführung.

Eine Wohnlage, die Natur, Ruhe und Urbanität perfekt verbindet.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- 3 Zimmer, **zentral begehbar**
- Vorraum
- Wohnküche: ca. 28 m² – großzügig, offen und hell
- ca. 7,44 m² Außenfläche (südwestlich)
- Schlafzimmer 1: 11,26 m²
- Schlafzimmer 2: 12,38 m²
- Bad mit Badewanne
- WC separat
- PKW-Stellplatz im Eigentum um € 25.000,- möglich

MODERNE AUSSTATTUNG FÜR HÖCHSTEN WOHNKOMFORT:

- Fußbodenheizung über energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Hochwertiger Parkettboden
- Großformatiges Feinsteinzeug in Bad/WC

- Elektrische Außenjalousien (Raffstore)
- Lift im Haus
- Vollwärmeschutzfassade
- Kellerabteil

LAGE & VERKEHRSANBINDUNG:

- Bus: 93A und 96A (Zillbauerplatz)
- Nach ca. 5 Stationen mit 92A gelangt man zur **U2 Donaustadtbrücke** oder nach 4 Stationen mit 96A zur **U2 Hardeggasse**

Zögern Sie nicht, sich dieses einmalige Angebot näher anzusehen. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie – ein Ort, an dem Sie Erinnerungen schaffen und das Leben in vollen Zügen genießen können.

Ihre Ansprechpartnerin - Eveline Momirov, Wiener Neubau- und Wohnimmobilienexpertin

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis mit dem Abgeber besteht.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich und beruht auf Angaben des Abgebers. Wir übernehmen hiefür keine wie immer geartete Haftung.

Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Fr. Eveline Momirov unter [0676/ 350-12-20](tel:06763501220). Per Mail erreichen Sie mich unter eveline.momirov@schoeneswohnen.at

Unterlagen zum Objekt werden Ihnen gerne auf Wunsch übermittelt.

Schönes Wohnen Immobilien

www.schoeneswohnen.at

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap