Komfort trifft Design - elegante 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon - Perfekt für Pärchen und Familien



Objektnummer: 4055

Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:
PLZ/Ort:
Baujahr:

Baujahr:2023Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:64,00 m²Zimmer:3

 Bäder:
 1

 WC:
 1

 Balkone:
 1

 Stellplätze:
 1

Heizwärmebedarf:

B 38,10 kWh / m² * a

Wohnung

Österreich 1220 Wien

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

T 014869100 H 06763501220

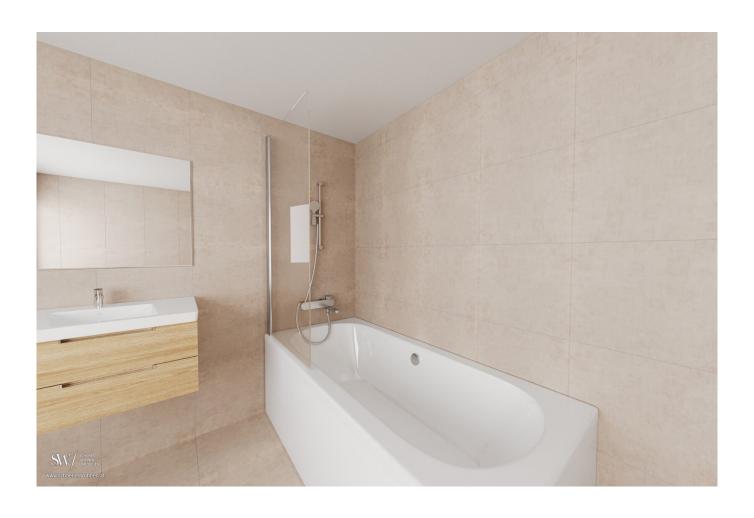
Gerne stehe ich Ihnen f Verfügung.







gstermin zur



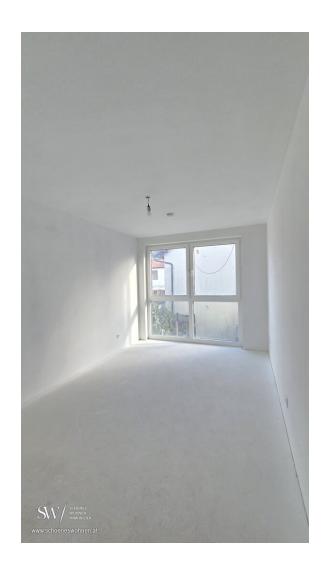












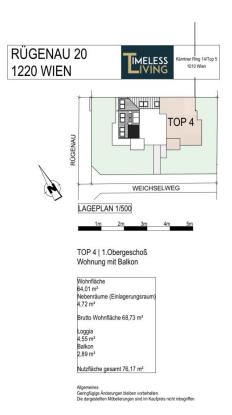






GRUNDRISS 1.0BERGESCHOSS 1/100





Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Inmitten der grünen und begehrten **Wohngegend** entsteht ein modernes **Neubauprojekt** mit insgesamt **6 hochwertigen Wohnungen** – ideal für Paare, Familien oder Senioren. Hier genießen Sie pure Lebensqualität kombiniert mit Ruhe und Natur **nahe des Mühlwassers**.

Die Wohnflächen bieten 59 m² bis 132 m², ergänzt durch Terrassen, Balkone und/oder Gärten. Weiterer Pluspunkt: PKW-Stellplatz im Eigentum um € 25.000,-möglich!

Anmerkung zu den Bildern: Die Bilder mit Boden, Wänden und Verfließungen sind Visualisierungen. Die Rohbau-Fotos entsprechen dem derzeitigen Zustand vor Fertigstellung.

Jetzt mitgestalten - Bad & Böden individuell wählbar!

TOP 1: VERKAUFT

TOP 2: VERKAUFT

TOP 3: VERKAUFT

TOP 4: 3 Zimmer | 64,01 m² | 7,44 m² Außenfläche (4,55 m² Loggia + 2,89 m² Balkon) | € 498.000,-

TOP 5: 3 Zimmer | 59,43 m² | 7,20 m² Balkon | 12,39 m² Terrasse | € 498.000,-

TOP 6: 4 Zimmer | 132,47 m² | 71,06 m² Außenfläche (63,86 m² Terrassen + 7,20 m² Balkon) | € 1.300.000,-

IDEALE RAUMAUFTEILUNG • PAARE • JUNGFAMILIE

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)

Gegenständliche lichtdurchflutete Wohnung **Top 4** mit einer **Fläche** von **ca. 64 m²** ist vom Vorzimmer aus **zentral begehbar** bietet ausreichend Platz für Paare oder Kleinfamilien, die das urbane Leben in einer der schönsten Städte Europas genießen möchten. Die **3 hellen Zimmer** sind optimal gestaltet, um sowohl Rückzugsorte als auch inspirierende Wohnbereiche zu schaffen. Hier können Sie Ihre persönlichen Wohnträume verwirklichen und sich eine Oase der Ruhe schaffen.

Das Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Wohnküche mit ca. 28 m² sowie die ca.

7,44 m² große südwestlich ausgerichtete Außenfläche. Diese Außenbereiche erweitern nicht nur Ihren Wohnraum, sondern bieten auch einen idealen Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Geheizt wird mittels **Fußbodenheizung** über eine **zentrale Luftwärmepumpe**. Weiters ist dieser Wohnung ein Kellerabteil zugehörig.

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

AUSSTATTUNG:

- Fußbodenheizung (zentrale Luftwärmepumpe)
- Hochwertiger Parkettboden

- Großformatiges Feinsteinzeug in Bad/WC
- Elektrische Außenjalousien (Raffstore)
- · Haus mit Aufzug
- 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. Kontaktieren Sie mich noch heute für eine Besichtigung!

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 <u>0676/350-12-20</u>. 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

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.

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