

## **Traumhafte DG-Wohnung in Ruhelage, 2 Terrassen und Grünblick | optionale Dachterrasse**



Wohnbereich / offene Küche

**Objektnummer: 11448**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ziegelhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,29 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	72,52 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	72,52 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 41,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	349.000,00 €
Infos zu Preis:	

zzgl. KFZ-Abstellplatz € 24.990,-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

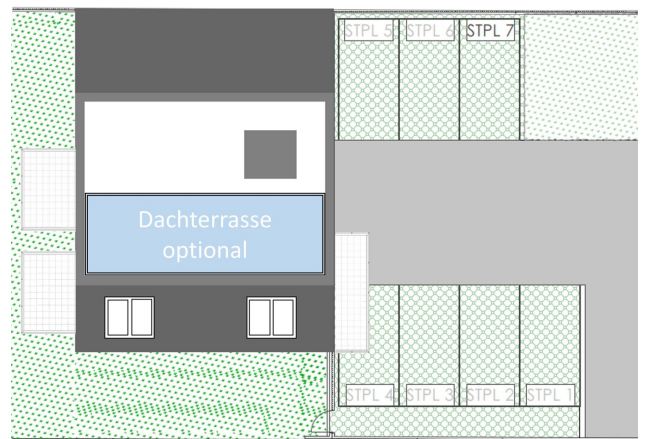
## Ihr Ansprechpartner

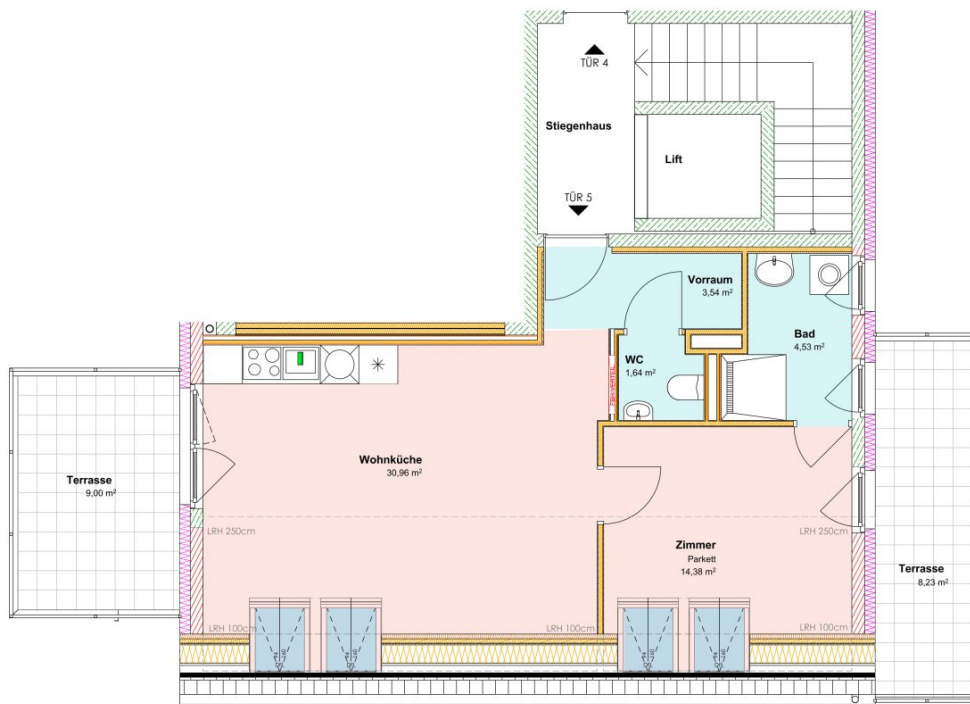












## Objektbeschreibung

Diese moderne, lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer kleinen, gepflegten Neubau-Wohnanlage in ruhiger Hoflage und bietet ein hochwertiges Wohnambiente im Dachgeschoss.

Der großzügige Wohnbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch viel Tageslicht sowie den direkten Zugang auf die westseitige, ca. 9 m<sup>2</sup> große Terrasse mit herrlichem Ausblick ins Grüne – ideal für entspannte Abendstunden. Das gemütliche Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zur ostseitigen Terrasse (ca. 8 m<sup>2</sup>), die Morgensonne und Ruhe garantiert, sowie über den Zugang zum modern ausgestatteten Tageslicht-Badezimmer mit bodengleicher Walk-In-Dusche.

### Besonderes Highlight - Ausbau einer Dachterrasse

Zusätzlich besteht die genehmigte Möglichkeit, **rund die Hälfte der bestehenden Flachdachfläche als großzügige Dachterrasse zu nutzen**. Die erforderliche Zustimmung hierfür ist bereits vorhanden. Dadurch kann eine **neue, zusätzliche Terrassenfläche von ca. 40 m<sup>2</sup>** geschaffen werden – ein außergewöhnlicher Mehrwert mit echtem Penthouse-Charakter.

Die Wohnung wird über eine Fußbodenheizung beheizt, gespeist durch eine zentrale Wärmeversorgungsanlage in Kombination mit Solartechnik. Elektrische Außenbeschattung an den Fenstern sorgt für optimalen Sonnen- und Wärmeschutz, der Anschluss für eine Klimaanlage ist bereits vorbereitet.

Ein KFZ-Stellplatz gehört zur Wohnung und ist verpflichtend zum Kaufpreis von **€ 24.990,-** zu erwerben.

### Energieeffizienz dank Niedrigenergiebauweise

Neubau mit sehr guten Energiekennzahlen | Heizwärmebedarf **HWB: 41,50 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)**, Gesamtenergieeffizienz-Faktor **fGEE: 0,79 (Klasse A)**.

### Lage & Infrastruktur

Ruhig wohnen und dennoch hervorragend angebunden. In unmittelbarer Nähe befindet sich der **Badeteich Hirschstetten** – ein beliebtes Freizeit- und Erholungsgebiet für warme Sommertage.

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet:

- Buslinie **85A** direkt gegenüber (ca. 10 Minuten zur U2-Hausfeldstraße)

- Buslinie **24A** fußläufig erreichbar (Anbindung zur U1-Kagraner Platz)

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie der **Gewerbepark Stadlau** sind rasch erreichbar. Das **Donau Zentrum** mit umfangreichem Einkaufs- und Gastronomieangebot ist bequem mit Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

**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://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Sie wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accenta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung  
[www.accenta-immo.at](http://www.accenta-immo.at)

01/997 12 93

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <4.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m



Kindergarten <1.000m  
Universität <3.750m  
Höhere Schule <3.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap