

# **STILVOLLER 4-ZIMMER-NEUBAU IM 6. LIFTSTOCK MIT TRAUMHAFTEM WEITBLICK + GARAGENOPTION**



**Objektnummer: 7320/481**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	116,65 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	116,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,33
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boris Bueer**

WISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3  
1010 Wien

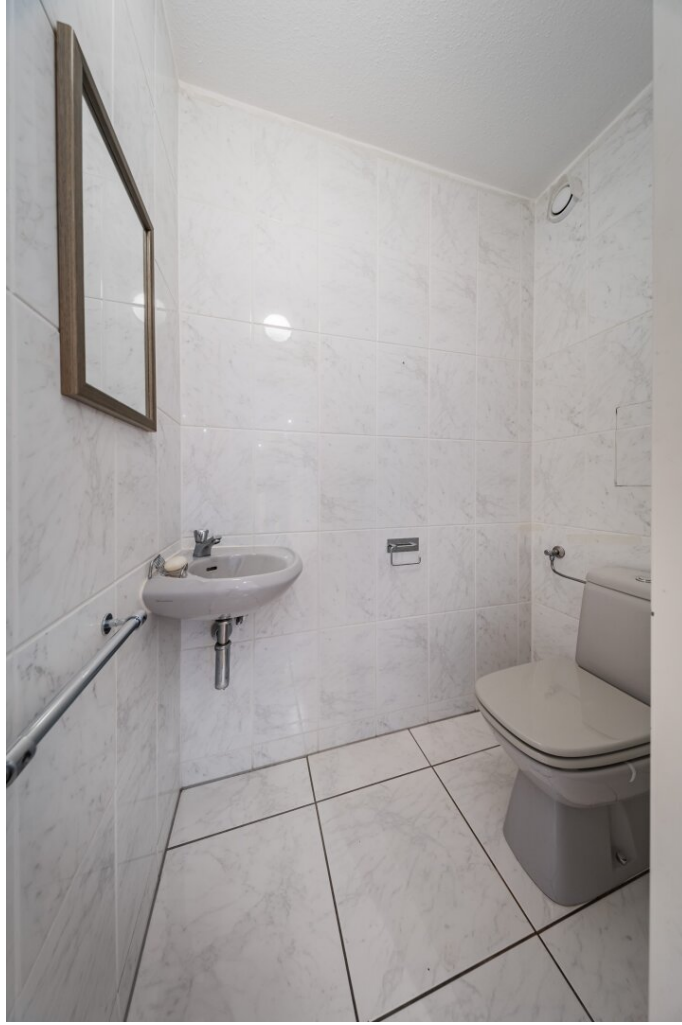




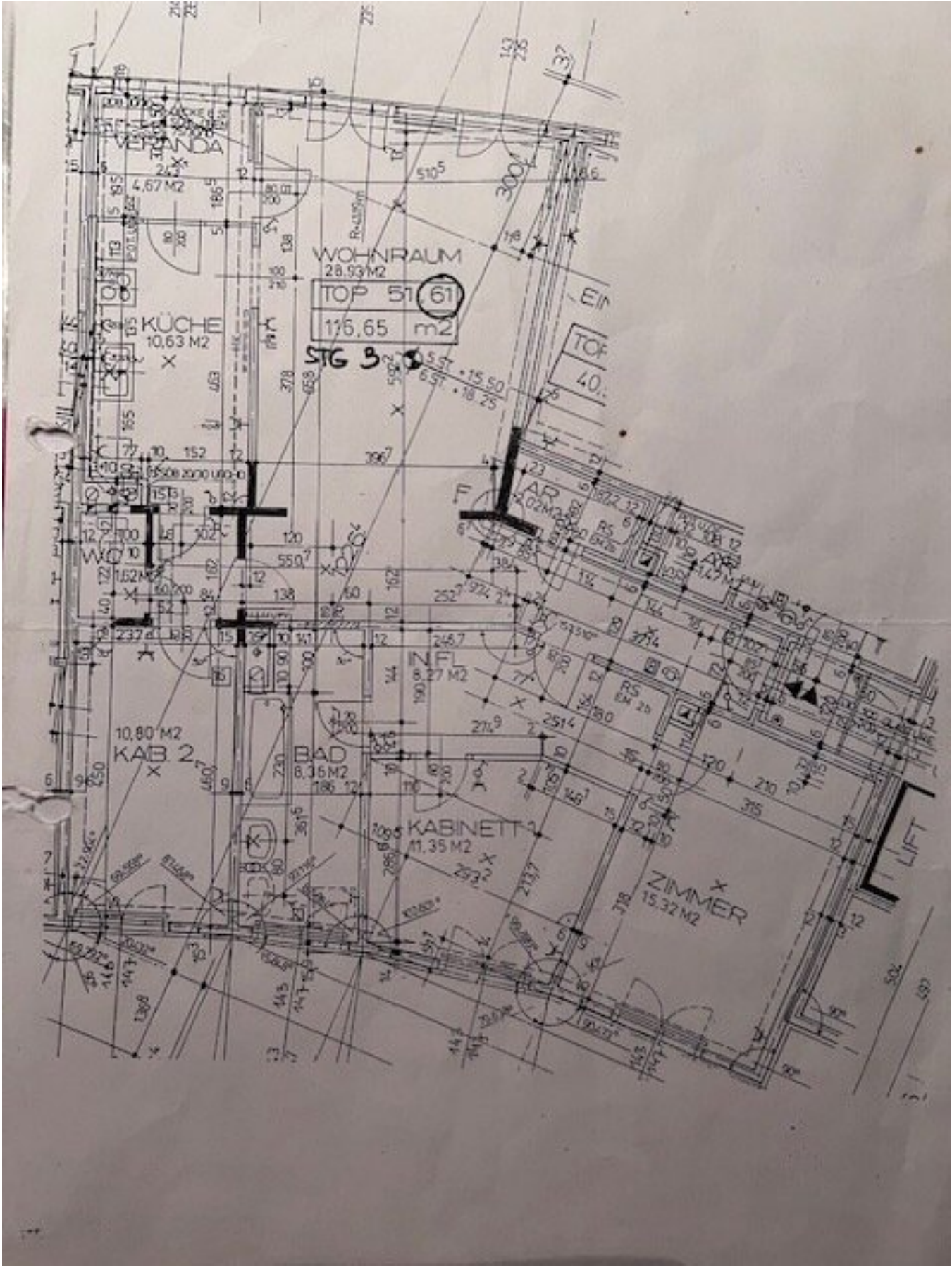












## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Neubauwohnung vereint Großzügigkeit, Helligkeit und urbanen Komfort in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Nur ca. 15 Minuten von der Wiener Innenstadt entfernt, befindet sich diese rund 117 m<sup>2</sup> große Wohnung im 6. Liftstock (**barrierefrei**) eines gepflegten Hauses und bietet einen beeindruckenden Weitblick über die Stadt.

Die Wohnung ist ost-westlich ausgerichtet und dadurch den ganzen Tag über lichtdurchflutet. Herzstück ist das sehr großzügige Wohnzimmer, das mit seiner Weite und Helligkeit ein einzigartiges Wohngefühl vermittelt.

Diese Wohnung ist ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolle Stadtliebhaber, die ruhiges Wohnen, exzellente Infrastruktur und schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt zu schätzen wissen.

### Eckdaten im Überblick:

WNFL: ca. 117 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

WC: 2

Bad: 1

Lift: ja

Abstellraum: 1

Keller: ja

Garage: ja

### Beschreibung:

- 1 großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- 3 Kabinette, davon 3 als Schlafzimmer nutzbar

Zwei der **hofseitigen** Schlafzimmer teilen sich einen großzügigen Ankleideraum sowie den direkten Zugang zum modernen Badezimmer mit Fenster. Dieses überzeugt mit hochwertiger

**Ausstattung:**

- Dusche
- Badewanne
- Doppelwaschbecken
- WC

**Zusätzlich bietet die Wohnung:**

- einen praktischen Abstellraum (Safe vorhanden)
- ein separates WC
- eine separate Küche mit moderner, hochwertiger DAN/Siemens-Einbauküche
- Direkt neben der Küche befindet sich eine ca. 6 m<sup>2</sup> große, vorgelagerte Loggia, die ideal Platz für einen Esstisch bietet mit schönem Weitblick.

Garagenplätze können bequem im Haus um € 150,- pro Monat angemietet werden.

**Ausstattung:**

- Parkettböden
- Fliesen in den Nassräumen
- Gegensprechanlage
- Abstellraum
- Tiefgaragenplatz
- Fernwärme

- Kellerabteil
  
- Große Fensterflächen sorgen für ein offenes und freundliches Ambiente

**Kosten:**

KP: EUR 749.000 ,--

**Monatliche Vorschreibung: EUR 513,06 inkl. USt.**

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

**Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Boris Buer unter [069919473730](tel:069919473730) oder unter [boris.bueer@wisionhome.at](mailto:boris.bueer@wisionhome.at)

Weitere Objekte auf: [www.wisionhome.at](http://www.wisionhome.at)

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap