Ihr neues Zuhause zwischen Stadt und Natur



Wohnzimmer

Objektnummer: 7939/2300162523

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,46 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,84 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	358.680,00 €
Betriebskosten:	119,77 €

Provisionsangabe:

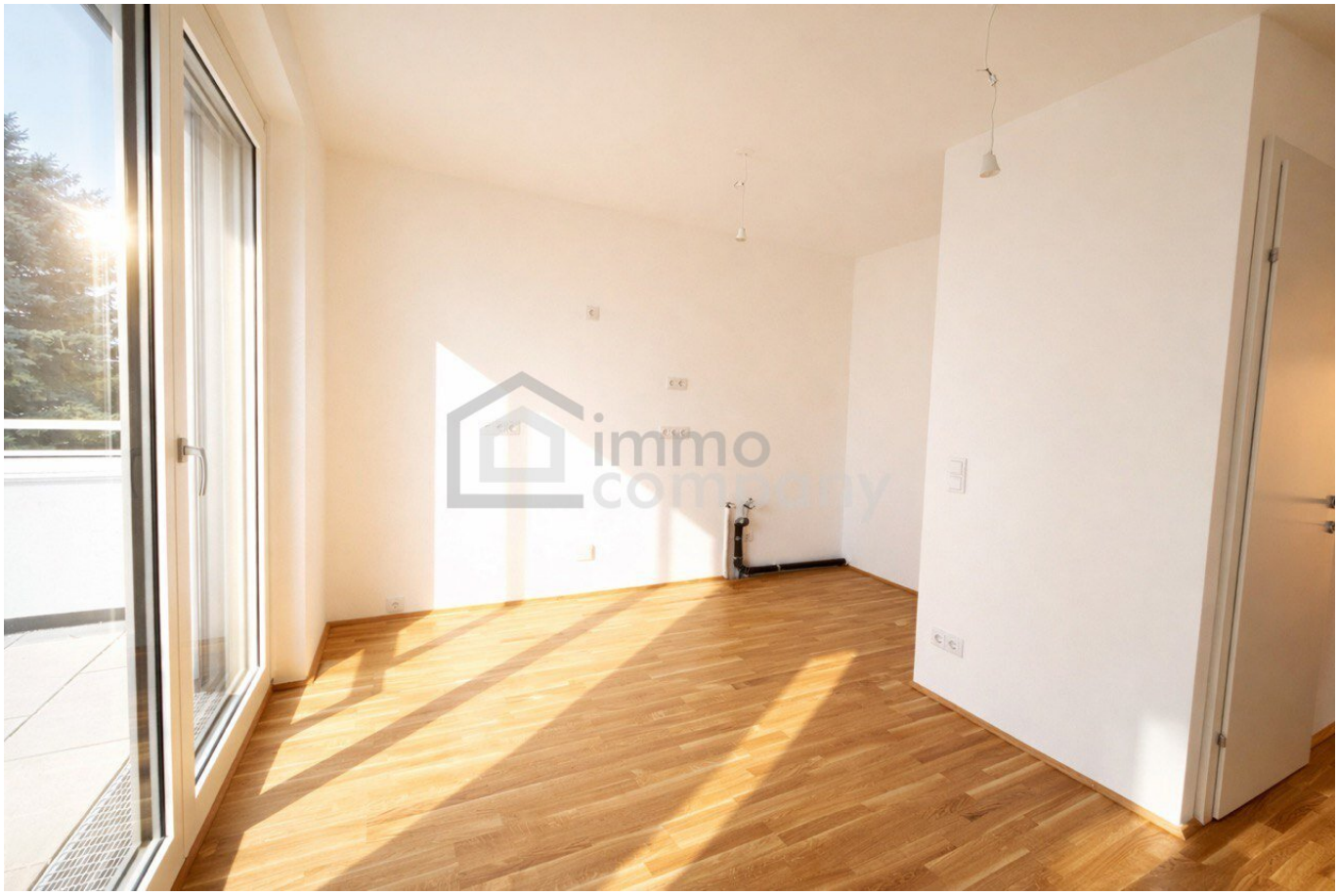
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sanela-Anamaria Erdelean-Adam

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf













Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein.

Manchmal braucht es nicht die größte Wohnung, sondern die richtige.

In einer ruhigen Wohnlage des 22. Bezirks, nur wenige Minuten vom Mühlwasser und der Lobau entfernt, erwartet Sie diese durchdachte **3-Zimmer-Eigentumswohnung** im **Erstbezug**. Hier verbindet sich modernes Wohnen mit der Nähe zur Natur und bietet einen Rückzugsort für alle, die Wert auf Lebensqualität legen.

Schon beim Betreten fällt die klare Raumaufteilung auf. Der zentral gelegene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen gemeinsam mit den hochwertigen **Eichenparkettböden** eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Von hier gelangen Sie direkt auf den Balkon, der in den warmen Monaten zum erweiterten Wohnzimmer wird und ausreichend Platz für den ersten Kaffee am Morgen oder einen entspannten Ausklang des Tages bietet.

Die beiden separat begehbaren Zimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – die Wohnung passt sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen an.

Funktionalität und Komfort gehen auch in den Nebenräumen Hand in Hand: Neben dem modernen Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung bietet die Wohnung ein separates WC sowie einen eigenen Hauswirtschaftsbereich mit **Waschmaschinenanschluss**. So bleibt der Wohnbereich aufgeräumt und bestens organisiert.

Auch technisch erfüllt die Wohnung höchste Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen. Die energieeffiziente Versorgung erfolgt über eine **Wasser-Wasser-Wärmepumpe** in Kombination mit einer hauseigenen **Photovoltaikanlage**. Fußbodenheizung, 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster sowie **elektrisch steuerbare Raffstores** sorgen ganzjährig für ein angenehmes Wohnklima.

Ein **barrierefrei erreichbarer Lift** verbindet sämtliche Etagen vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss. Der **Tiefgaragenstellplatz** steht auf Anfrage zur Verfügung. Kaufpreis**: EUR 28.800,-.**

Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten: die Ruhe eines gewachsenen Wohnviertels mit der Nähe zu den Naherholungsgebieten Mühlwasser, Lobau und Nationalpark Donau-Auen sowie eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen.

Eine Wohnung für Menschen, die die Natur vor der Tür schätzen und dennoch die Vorzüge der Stadt nicht missen möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap