

BRIGITTA-LIVING Nähe Augarten und Donaukanal



Objektnummer: 1676

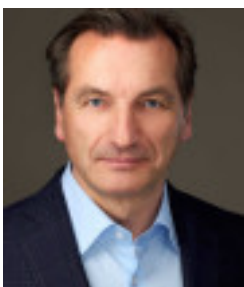
Eine Immobilie von M² STEINER IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,97 m ²
Nutzfläche:	129,48 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	1,10 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	930.000,00 €
Provisionsangabe:	

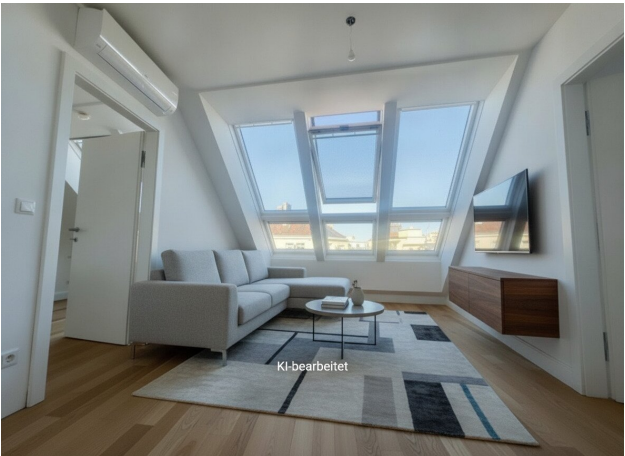
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

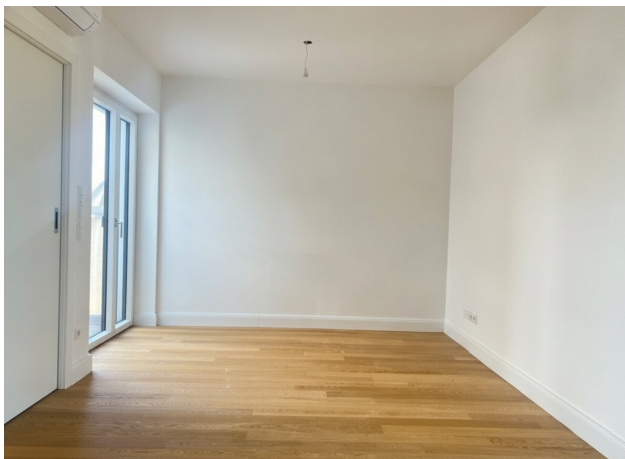


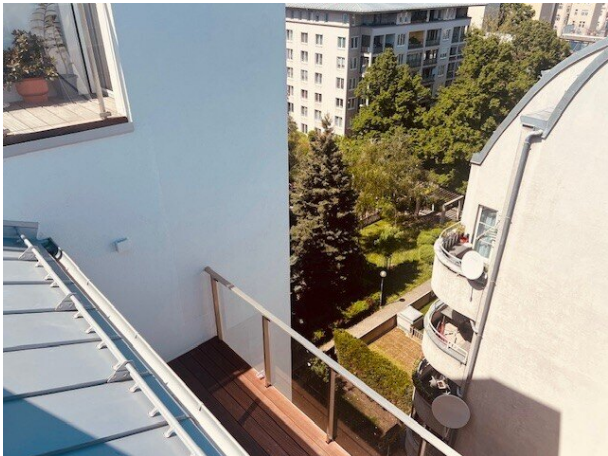
Martin Steiner

M² STEINER IMMOBILIEN
Apollogasse 9/17
1070 Wien



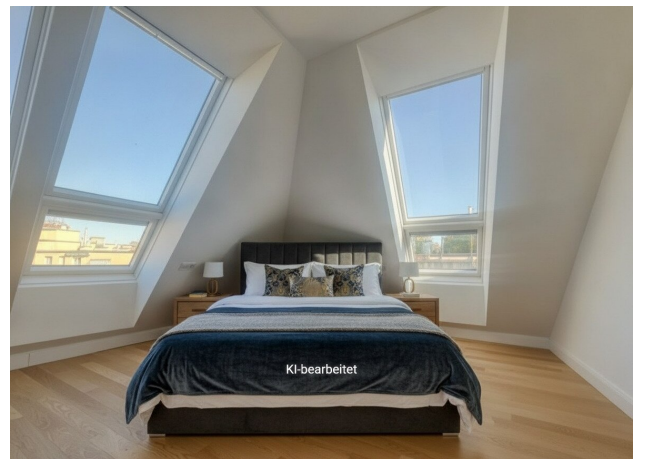




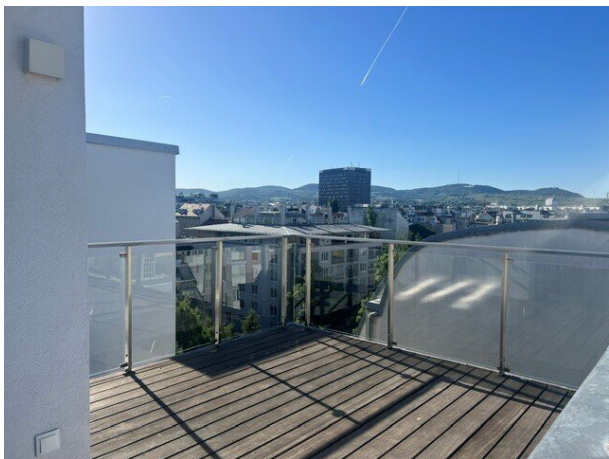








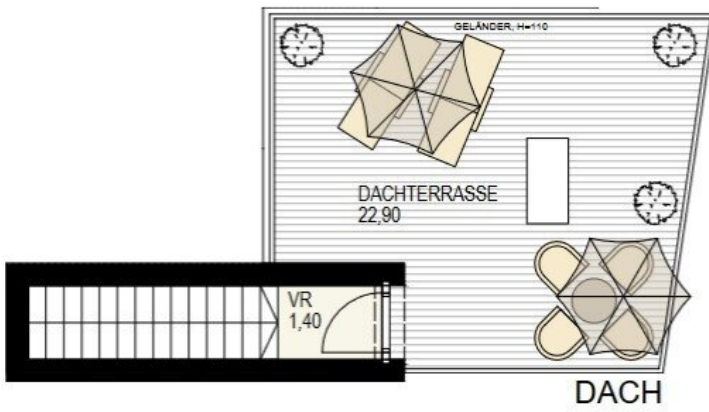








2. DACHGESCHOSS



DACH

Objektbeschreibung

BRIGITTA - LIVING

In sehr guter Wohnlage **im 20. Bezirk** - mit allen urbanen Vorzügen einer Großstadt - **nahe dem Augarten und dem Donaukanal** - wurde eine **moderne Wohnhausanlage** mit **38 Wohneinheiten** und **5 Apartments** zwischen **35m² und 102m²** Wohnfläche errichtet. Die **architektonisch ansprechende** und moderne **Fassdengestaltung des Hauses** zeichnet sich durch zahlreiche Erkerbildungen und anschließende Balkone aus. Der Großteil der Wohnungen verfügt über eine eigene **Freifläche - Balkon | Loggia | Terrasse**.

Die nahe gelegene Wallensteinstraße bietet - als Haupt-Einkaufstraße für den 20. Bezirk - mit sämtlichen Supermärkten und allen sonstigen Geschäften für den täglichen Bedarf die ideale Nahversorgung. Auch der begehrte **Hannover Markt** ist rasch zu Fuß erreichbar und bietet herrliche und frische Produkte aus Österreich.

Der beliebte und riesige **Augarten** ist in **nur 7 Gehmintuen** zu erreichen und sorgt in mitten der Urbanität für **ausgezeichnete Freizeit,- Sport- und Erholungsmöglichkeiten in der freien Natur**.

Der in der Nähe gelegene **Donaukanal** ist ebenfalls eine sehr beliebte Freizeit- und Sportzone für Jung und Alt, wo in den Sommermonaten auch **eine Vielzahl an trenigen Lokalen und Bars** („Summer Stage“) geöffnet haben und Sie das Sommerfeeling genießen können.

In diesem **Neubauprojekt** werden **hochwertige 2 Zimmer Apartments** und **2-4 Zimmer Wohnungen** im Eigentum **neu errichtet**.

Bodentiefe Verglasungen sorgen für viel Licht, Offenheit und eine sehr behagliche Wohnatmosphäre.

Die Wohnungen werden mit einer **hochwertigen Ausstattung - Fußbodenheizung mit Luft-Wärme Pumpe** (niedrige Energiekosten!), Alu-Kunststoff-Fenster mit 3fach-Verglasung, Holzdielen, Marken-Sanitärprodukte, **innovativer Deckenkühlung**, Video-Gegensprechanlage, uvm. schlüsselfertig ausgestattet.

Die **Dachgeschoßwohnungen** sind mit **Klima und elekritischer Aussenbeschattung** zusätzlich ausgestattet. Für die Wohnungen in den Regelgeschossen sind die Rollkästen für die Aussenbeschattung in der Fassade und die Elektrik vorbereitet. Aussenjalousien können als Extrawunsch ausgeführt werden.

14 Tiefgaragnplätze/ Duplex werden errichtet. Um Extrakosten von € 35.000 kann eine

Garage erworben werden.

Fertigstellung: Herbst 2024

Perfekte öffentliche Anbindung

Straßenbahnstationen der Linien 5, 31 und 33 in 2-3 Gehminuten zu erreichen

U4 Friedensbrücke (2 Straßenbahnstationen mit 33er oder 5er)

U6 Jägerstraße (1 Straßenbahnstation mit 33er)

Mit dem 31er direkt zum Schottenring (U4) - 5 Stationen

7 Minuten zu Fuß zum Augarten

Auf zahlreichen Radwegen sind Sie rasch überall hin unterwegs

Wir weisen darauf hin, dass zum Verkäufer aufgrund einer regelmäßigen Beauftragung mit Vermittlungsgeschäften ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Top 36A - Elegante Dachterrassenwohnung + Garagenplatz gratis dabei!

großzügig und elegant präsentiert sich diese Dachwohnung im 2.DG - **wunderschöne Wohnküche** mit rd. 36m², **viele Fensterflächen** und **Ausgang auf eine rd. 7,60m² Terrasse**. Vom Vorraum gelangt man über eine Stiege auf die **rd. 23m² Dachterrasse mit Fernblick**. Viele Freiflächen **zum Entspannen, Grillen und Sonnenbaden** in der warmen Jahreszeit.

Die **Wohnfläche** befindet sich **auf einer Ebene** und verfügt die Wohnung über ein **großzügiges rd. 25m² Schlafzimmer mit ensuite-Badezimmer mit Fenster**, ein **2.Schlafzimmer mit eigenem Dusch/WC**, einem hellen Vorraum mit Verglasung, sowie einen **Abstellraum und ein separates WC** mit Handwaschbecken.

Elegant ganz oben residieren und die Sonne genießen!

Der **Anlegerpreis** beträgt **netto € 883.752** zzgl. 20% Ust.

AKTION: *Jetzt ein Garagenplatz gratis dabei!*

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap