

BRIGITTA - LIVING Nähe Augarten und Donaukanal



Objektnummer: 1672

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:	58,25 m ²
Nutzfläche:	60,44 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,10 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	440.000,00 €
Provisionsangabe:	

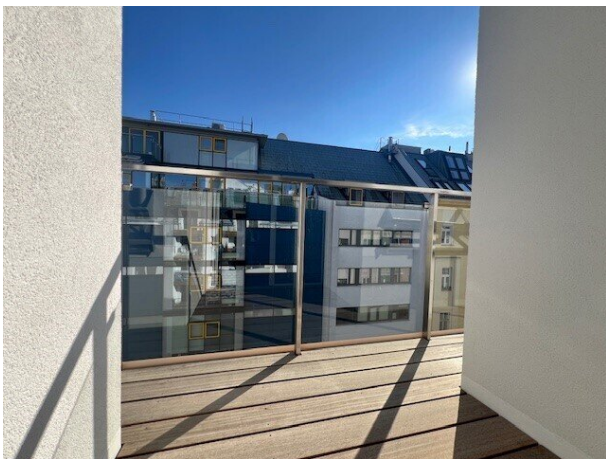
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

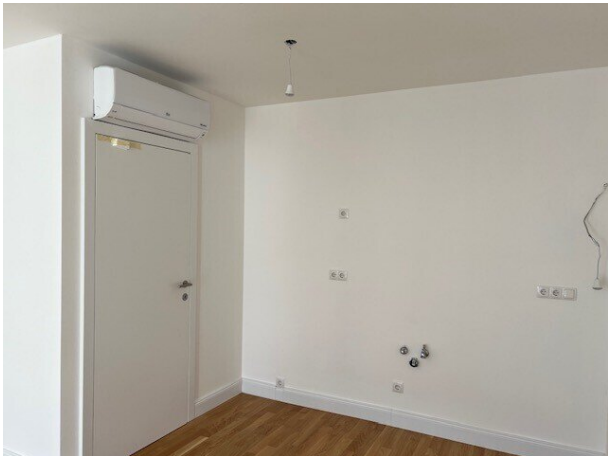
Ihr Ansprechpartner



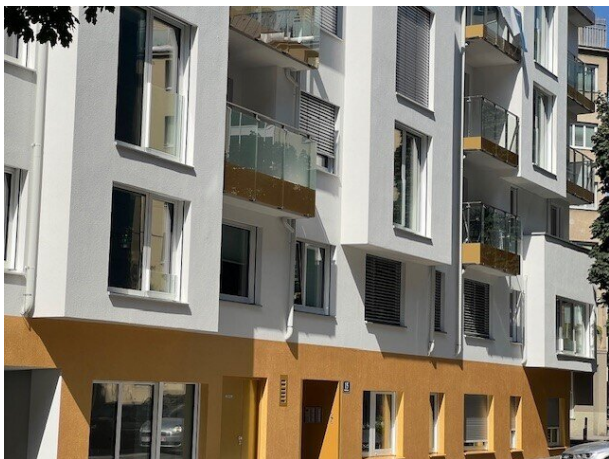
Martin Steiner

M² STEINER IMMOBILIEN
Apollogasse 9/17
1070 Wien

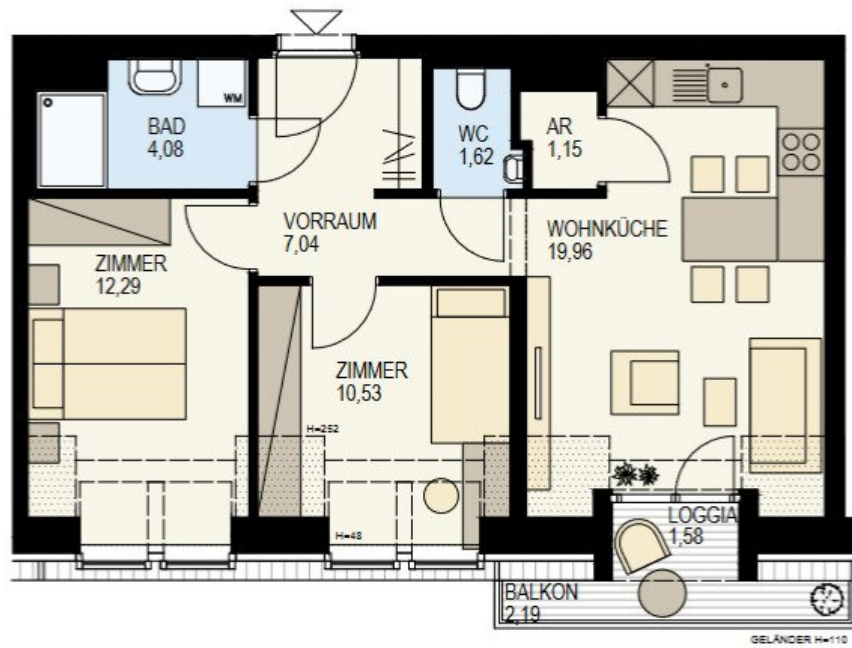












Objektbeschreibung

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 Gehminuten** 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 trendigen 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 elektrischer Aussenbeschattung** zusätzlich ausgestattet. Für die Wohnungen in den Regelgeschossen sind die Rollläden für die Aussenbeschattung in der Fassade und die Elektrik vorbereitet. Aussenjalousien können als Extrawunsch ausgeführt werden.

14 Tiefgaragenplätze/ 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 (1Straßenbahnstation 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 32 - "die Perfekte"

Perfekter 3-Zimmer-Grundriss auf **wenig m²** und **trotzdem viel Platz** bietet diese gassenseitige und nach **Süden gerichtete Wohnung im 1.Dachgeschoss**. Eine helle **Wohnküche** mit Ausgang auf die **rd. 3,80m² südseitige Freifläche**. 2 gräumige Schlafzimmer, ein Duschbad mit WM-Anschluss, ein separates WC mit Handwaschbecken im Vorraum und ein **Abstellraum** umfassen das Raumangebot.

perfekt und urban!

Der **Anlegerpreis** beträgt **netto € 427.800** zzgl. 20% Ust.

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