

## **EDI N° 7 - Helle 3 - Zimmer - Wohnung zum wohlfühlen mit Loggia**



Wohnraum

**Objektnummer: 1939/162282**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 67,09 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 29,43 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,76                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 371.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 152,86 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 15,29 €                                 |

## Ihr Ansprechpartner



### Heidi Danninger

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

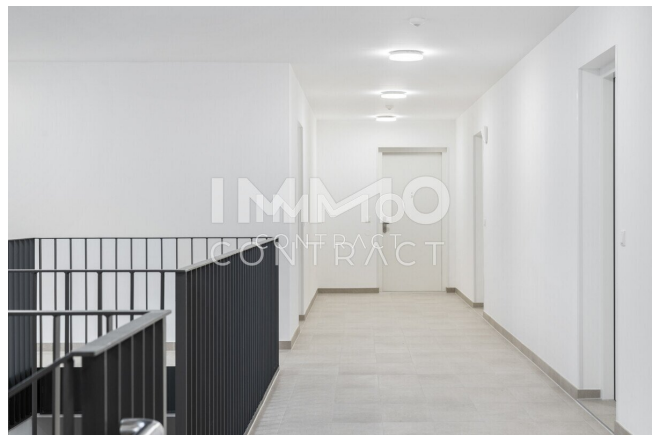
T +43 664 9639404  
H +43 664 9639404

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











**OBERGESCHOSS - Top 2.11**  
WNFL. mit Loggia: 73,14 m<sup>2</sup>



|          |                      |
|----------|----------------------|
| Gang     | 10,18 m <sup>2</sup> |
| WC       | 1,50 m <sup>2</sup>  |
| AR       | 4,54 m <sup>2</sup>  |
| Bad      | 4,30 m <sup>2</sup>  |
| Kochen   | 8,09 m <sup>2</sup>  |
| Wohnen   | 15,79 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 1 | 11,72 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2 | 10,97 m <sup>2</sup> |
| Loggia   | 6,05 m <sup>2</sup>  |



# Objektbeschreibung

EDI N° 7 – Narrisch Gut Wohnen:

Ruhe, Wohlfühlen, Abschalten – Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

In einer beliebten, ruhigen und grünen Wohngegend erwartet Sie eine dreigeschossige Wohnanlage mit Eigentumswohnungen, die Sie ankommen lassen und Ihnen ein Gefühl von zu Hause vermitteln.

Willkommen in Ihrem neuem zu Hause auf 67,09 Quadratmeter Wohnfläche, verteilt auf 3 Zimmer. Dazu ein praktischer Abstellraum, ein separates WC und eine großzügige Loggia von 6,05 Quadratmeter – ideal für Entspannung im Freien. Die helle, und gut durchdachte Raumaufteilung bietet komfortables Wohnen mit einem modernen Lebensgefühl. Perfekt für jeden der gerne nahe an der Natur ist aber die Annehmlichkeiten einer Großstadt schätzt.

Architektur und Gestaltung fügen sich harmonisch in die Nachbarschaft ein und verleihen dem Viertel ein frisches, ansprechendes Erscheinungsbild. Viel Licht, durchdachte Grundrisse und zeitlose Details machen EDI N° 7 zu einem Ort, an dem man sich wirklich zuhause fühlt.

Eine Tiefgarage mit 58 Stellplätzen sorgt für bequemes Parken direkt vor der Tür. Zusätzlich stehen Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume in beiden Stiegenhäusern bereit, mit weiteren Abstellmöglichkeiten in den meisten Kellerabteilen. Für Freude draußen sorgt ein Kleinkinder- und Jugendspielplatz, sowie ein Fußballplatz der Begegnung und Bewegung möglich macht.

Das Projekt im Überblick:

> 58 Wohnungen von 30 - 80 Quadratmeter

> 1,5 - 3 Zimmerwohnungen

- > Fast alle Einheiten verfügen über eine Freifläche
- > 58 KFZ Abstellplätze in der Tiefgarage
- > Kinderwagenraum und Spielplatz sowie Sandkiste
- > Keller mit eigenem Fahrradabstellsystem
- > der Verkauf erfolgt Provisionsfrei

Disclaimer:

Die dargestellten Aufnahmen wurden mittels Virtual Staging digital optimiert und dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung von Einrichtungsmöglichkeiten. Sie ersetzen keine reale Besichtigung. Der tatsächliche Zustand der Immobilie kann abweichen und wird Ihnen von Ihrem Immobilienfachberater gerne vor Ort gezeigt.

Bei weiteren Fragen oder Informationen zu anderen Einheiten kontaktieren Sie uns gerne!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap