

**3 Zimmer zum Verlieben: Balkon und Terrasse für unvergessliche Momente - AB SOFORT - in Ruhelage**



photoworkers.at\_126501

**Objektnummer: 4724/13863**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	58,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	437.349,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zuzüglich Ust.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) David Breitwieser**

OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17 / 7  
1060 Wien

T +43 1 934 69 60-202







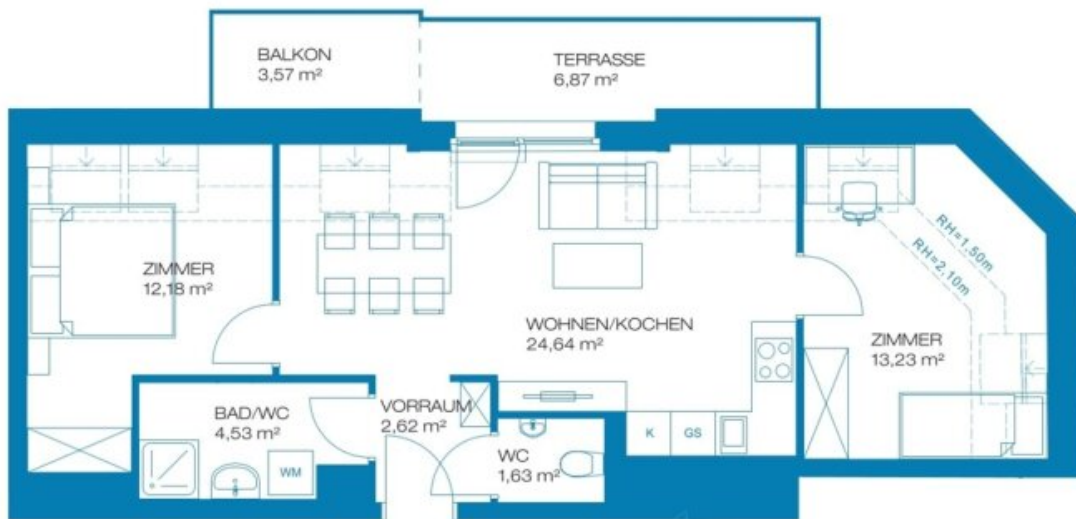
**TOP 41, TYP C6**

GESAMTFLÄCHE 58,83 m<sup>2</sup>

AUSSENBEREICHE

Terrasse 6,87 m<sup>2</sup>

Balkon 3,57 m<sup>2</sup>



**TOP 41 | 1. DACHGESCHOSS**  
WAGRAMER STRASSE 113, 1220 WIEN



## Objektbeschreibung

Das Wohngebäude in der Andreas-Huger-Gasse bietet modernes Wohnen in einem ansprechend gestalteten Wohnkomplex, der durch seine zeitgemäße Architektur und hochwertige Bauweise überzeugt. Die Immobilie besteht aus mehreren Wohneinheiten, die sich durch großzügige Grundrisse und einer gut durchdachten Raumaufteilungen auszeichnen. Die Wohnungen bieten unterschiedlichste Größen und Raumaufteilungen, von kompakten 2-Zimmer-Wohnungen bis hin zu familienfreundlichen 4-Zimmer-Wohnungen, sodass für jede Lebenssituation das passende Zuhause geboten wird.

In dieser Wohnung erwartet Sie eine moderne Einbauküche, die mit hochwertigen Elektrogeräten und viel Stauraum überzeugt. Die offene Gestaltung der Küche sorgt für ein einladendes, geselliges Ambiente und macht das Kochen zu einem wahren Genuss.

Die Wohnungen verfügen über große, bodentiefe Fenster, die viel natürliches Licht hereinlassen und für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Hochwertige Materialien wie Parkettböden in den Wohnbereichen und moderne Fliesen in den Badezimmern unterstreichen den gehobenen Anspruch des Objekts. Je nach Stockwerk bieten die Wohnungen eine wunderbare Aussicht auf die grüne Umgebung oder die beeindruckende Skyline der Donau City.

Außerdem stehen den Bewohnern großzügige Balkone oder Terrassen zur Verfügung, die in den Sommermonaten zusätzlichen Wohnraum schaffen und einen idealen Rückzugsort zur Entspannung bieten.

Ein zusätzlicher Vorteil sind die praktischen Kellerabteile, die großzügigen Stauraum für sperrige Gegenstände oder saisonales Zubehör bieten.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap