

**Komfort auf ganzer Linie: 3 Zimmer, 2 Bäder, Balkon und  
zwei Terrassen für das perfekte Zuhause**



photoworkers.at\_126513

**Objektnummer: 4724/13113**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Andreas-Huger-Gasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	66,28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	A 21,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	493.726,00 €
Provisionsangabe:	

3% zuzüglich Ust.

## Ihr Ansprechpartner

**MMag. Andreas Staudinger**

OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17/7  
1060 Wien

T 06764103527  
H +43 650 821 77 69

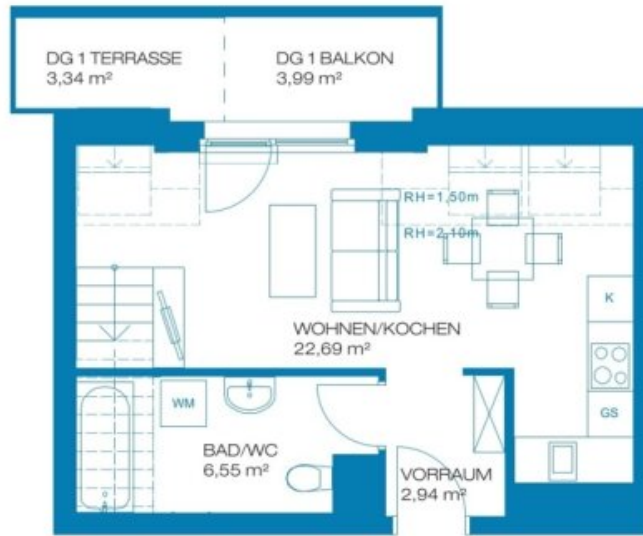
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





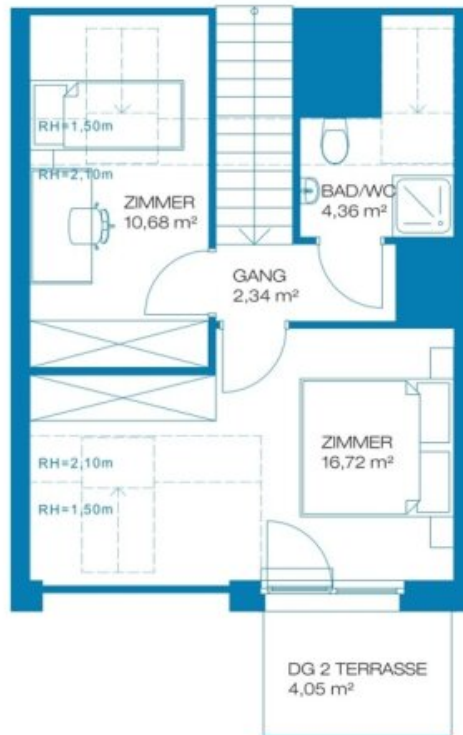






**TOP 42, TYP C9**

GESAMTFLÄCHE	66,28 m <sup>2</sup>
AUSSENBEREICHE	
DG 1 Terrasse	3,34 m <sup>2</sup>
DG 1 Balkon	3,99 m <sup>2</sup>
DG 2 Terrasse	4,05 m <sup>2</sup>



**TOP 42 | 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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap