

## **Erstbezug - Dachgeschoss Wohnung mit 2 Zimmer und Klima**



**Objektnummer: 1751/248**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	51,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	134,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

13.644,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Andreas Putz

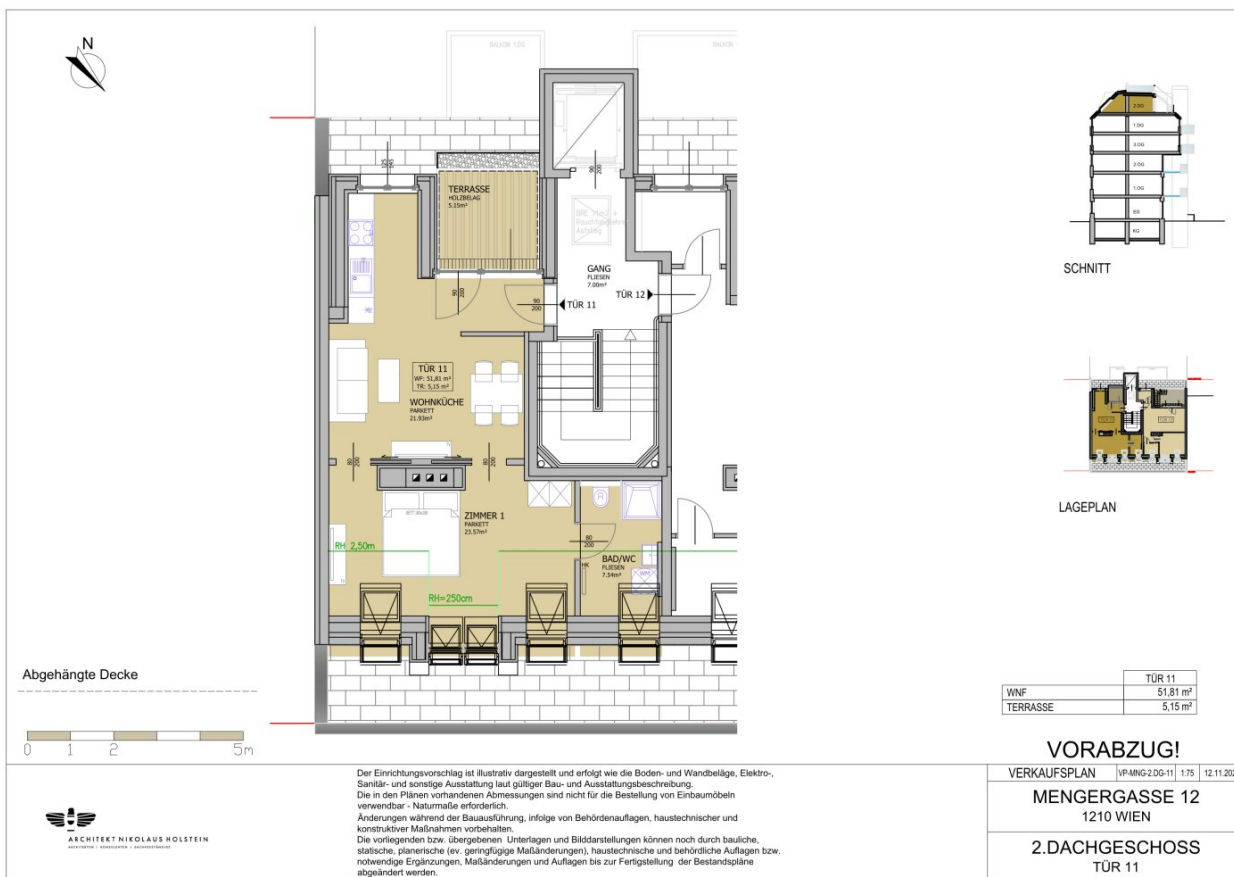
AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG  
1100 Wien

T +43664 3500 662





AUTHENTIC  
REAL ESTATE



Der Einrichtungsvorschlag ist illustrativ dargestellt und erfolgt wie die Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich.  
Änderungen während der Bauausführung, infolge von Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.  
Die vorliegenden bzw. übergebenen Unterlagen und Bildarstellungen können noch durch bauliche, statische, planerische (ev. geringfügige Maßänderungen), haustechnische und behördliche Auflagen bzw. notwendige Ergänzungen, Maßänderungen und Auflagen bis zur Fertigstellung der Bestandspläne abgeändert werden.

# Objektbeschreibung

## **Attraktives Wohnprojekt in revitalisiertem Altbau – Erstbezug mit hochwertiger Ausstattung**

In einem liebevoll revitalisierten Jahrhundertwendehaus (Baujahr ca. 1900) erwartet Sie ein modernes Wohnprojekt, das historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort vereint. Die neu errichteten Wohnungen stehen ab sofort zum Erstbezug bereit und überzeugen durch durchdachte Grundrisse sowie eine hochwertige Ausführung.

Ein besonderes Highlight jeder Einheit ist der großzügige private Außenbereich – ob Terrasse, Balkon oder Loggia – hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Edle Bodenbeläge sowie stilvolle Fenster wurden sorgfältig ausgewählt und schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Große Fensterflächen sorgen zudem für lichtdurchflutete Räume und ein freundliches Wohngefühl in allen Einheiten.

Für höchsten Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit ist ebenfalls gesorgt: Beheizt werden die Wohnungen mittels moderner Fußbodenheizung, während Klimaanlage an warmen Tagen für angenehme Kühlung sorgen.

Die Wohnungen sind in unterschiedlichen Größen und Grundrissen verfügbar:

- 1 bis 3 Zimmer
- Wohnflächen von ca. 29 m<sup>2</sup> bis 89 m<sup>2</sup>

## **Lage & Infrastruktur**

Die Liegenschaft befindet sich in ausgezeichneter Lage in der Mengergasse. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants sowie Apotheken und Ärzte sind bequem erreichbar. Auch Bildungseinrichtungen und Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ideal: Öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Straßenbahn sowie nahegelegene U-Bahn-Anbindungen) ermöglichen eine rasche Verbindung in die Innenstadt sowie in andere Bezirke. Auch mit dem Auto sind wichtige Verkehrsachsen schnell erreichbar.

## **Highlights auf einen Blick:**

- Erstbezug nach Neubau/Revitalisierung

- Historisches Gebäude mit modernem Wohnkomfort
- Außenflächen bei jeder Wohnung (Balkon, Terrasse oder Loggia)
- Hochwertige Materialien und Ausstattung
- Fußbodenheizung & Klimaanlage
- Helle, freundliche Räume
- Unterschiedliche Größen und Grundrisse verfügbar
- Sehr gute Lage mit optimaler Infrastruktur und Anbindung

Gerne übermitteln wir Ihnen detaillierte Informationen zur jeweiligen Wohnung:

**Top Nr.: 11**

**Wohnfläche: 51,81m<sup>2</sup>**

**Zimmer: 2**

**Außenfläche: keine**

**Stockwerk: DG**

**Kaufpreis: 379.000€**

**Verfügbarkeit: ab sofort**

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap