

## **Modernes Wohnen mit Eleganz – Hochwertige 3-Zimmer-Neubauwohnung in Toplage**



**Objektnummer: 5304**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,72 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	66,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,04 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	403.200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



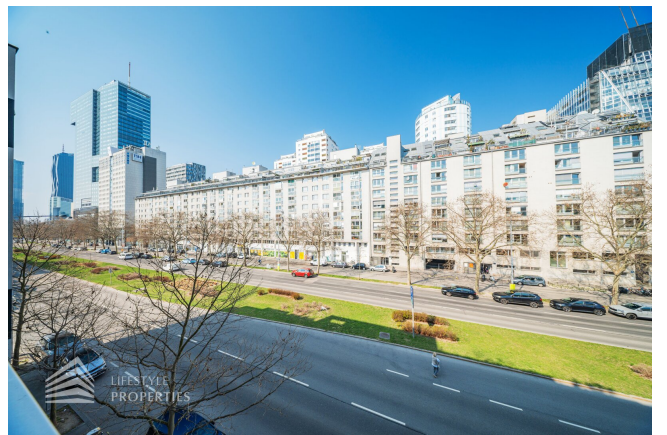
### Itana Pavicevic

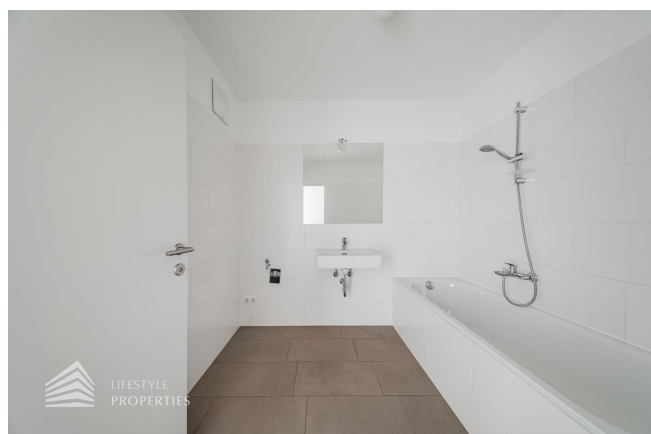
IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 667 777 7858  
F +43 1 512 14 84

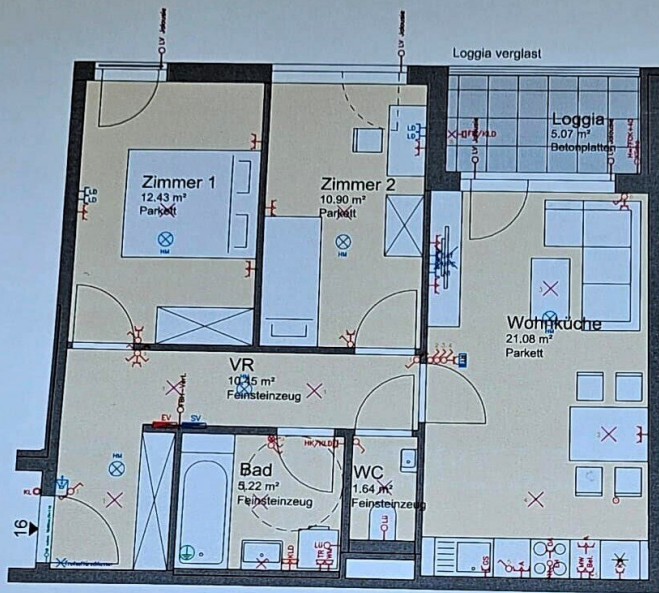






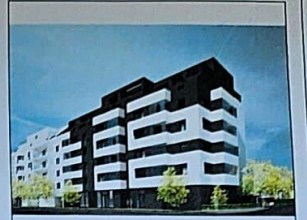






3.OBERGESCHOSS

Raum	Fläche
VR	10.45 m <sup>2</sup>
Bad	3.22 m <sup>2</sup>
WC	1.64 m <sup>2</sup>
Wohnküche	21.08 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12.43 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10.90 m <sup>2</sup>
	61.72 m <sup>2</sup>



TOP 16  
3.OBERGESCHOSS  
3 - ZIMMER WOHNUNG

WOHNFLÄCHE	61,72 m <sup>2</sup>
LOGGIA	5,07 m <sup>2</sup>
KELLERABTEIL	2,04 m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf steht eine helle und modern gestaltete 3-Zimmer-Wohnung in einem hochwertigen Neubau in attraktiver Lage des 22. Wiener Gemeindebezirks.

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines modernen Wohnhauses und überzeugt durch ihren funktionalen Grundriss, großzügige Glasflächen sowie ein angenehmes Wohngefühl mit viel Tageslicht und hoher Wohnqualität. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 62 m<sup>2</sup>. Zusätzlich bietet die verglaste Loggia mit ca. 5 m<sup>2</sup> einen idealen Rückzugsort zum Entspannen und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil mit 2,04 m<sup>2</sup>. Im Gebäude steht ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum zur Verfügung. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz in der hauseigenen Garage zu erwerben.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen großzügigen Vorraum mit einer Fläche von ca. 10 m<sup>2</sup> und einem vorgesehenen Bereich für einen Einbauschränk. Vom zentralen Vorraum aus sind sämtliche Räume separat begehbar, wodurch die Wohnung besonders praktisch gestaltet ist und sich ideal sowohl für Familien als auch für Paare oder als Anlageobjekt eignet. Das großzügige Wohnküche-Konzept mit einer Fläche von ca. 21 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel natürliches Licht, während der direkte Zugang zur verglasten Loggia ein offenes und angenehmes Wohngefühl schafft. Die Wohnung verfügt zusätzlich über zwei separat begehbare Schlafzimmer, welche ca. 12 m<sup>2</sup> und ca. 11 m<sup>2</sup> groß sind. Eines der Schlafzimmer verfügt außerdem über einen französischen Balkon, der dem Raum zusätzliche Eleganz und Helligkeit verleiht. Das Badezimmer mit einer Fläche von ca. 5 m<sup>2</sup> ist mit einer Badewanne ausgestattet. Das WC ist separat, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung. Die nahegelegene U-Bahn-Linie U1 ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt, während zahlreiche Buslinien die Mobilität im Bezirk zusätzlich erleichtern. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Restaurants sowie vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur UNO-City, die fußläufig erreichbar sind, wodurch diese Wohnung auch für international tätige Personen sowie Stadtliebhaber besonders attraktiv ist.

Die moderne Architektur, die hochwertige Neubauqualität, lichtdurchflutete Räume und der durchdachte Grundriss machen diese Wohnung zur idealen Kombination aus Funktionalität, Komfort und modernem Wohnen.

Die Liegenschaft befindet sich auf einem Grundstück mit Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2115.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse – vor Kaufanbotslegung – weitere vertrauliche Unterlagen zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Itana Pavicevic

national - Tel: [0667 77 77 858](tel:06677777858)

international - Tel: [+43 667 77 77 858](tel:+436677777858)

e-mail: [pavicevic@lifestyle-properties.at](mailto:pavicevic@lifestyle-properties.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.000m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap