

**NEUBAU-ERSTBEZUG! SONNIGE 3-Zimmer-WOHNUNG
MIT 2 BALKONE im 4. OG Top 2/38**



Objektnummer: 4976/1313
Eine Immobilie von TMU-Realitäten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,77 m ²
Nutzfläche:	82,46 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	1,43 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	527.300,00 €
Kaufpreis / m²:	6.394,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

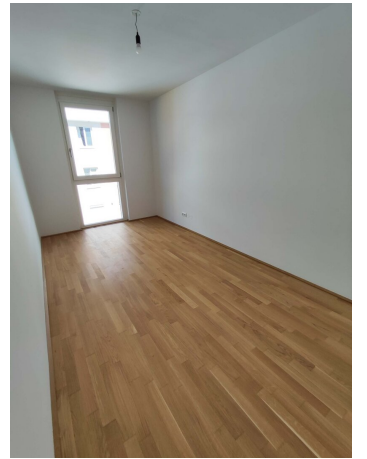


Thomas Musser

TMU-Realitäten
Arbeitergasse 5







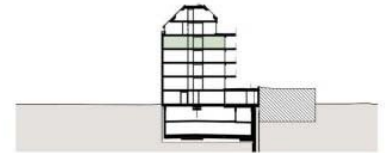












TOP 38 **Stiege 2**
4. OBERGESCHOSS **3 ZIMMER**

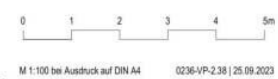
Wohnnutzfläche ca. 68,77 m²

Balkon ca. 13,69 m²
 Einlagerung ca. 1,43 m²
 Raumhöhe ca. 2,52 m
 Raumhöhe bei AD ca. 2,30 m
(wenn nicht anders angegeben)

SWAP

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Potenzen nach Erdbeben (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unvermeidliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

- AD Abgehängte Decke
- AR Abstellraum
- BHK Badzimmerheizkörper
- DL Durchgangsleuchte
- EV Elektroverteiler
- FBHV Fußbodenheizungsverteiler
- LV Leerverhöhung für autom. Türöffner
- FPH Fertigparapethöhe (30cm Türschwelle)
- RR Regenfallrohr
- RH Raumhöhe
- SR Schrankraum
- VR Vorräum
- TA Taster für autom. Türöffner



Objektbeschreibung

Entdecken Sie die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und urbaner Lebensqualität in dieser traumhaften Terrassenwohnung in 1210 Wien. Diese exklusive Immobilie im Erstbezug besticht durch ihre durchdachte Architektur und die hochwertige Ausstattung, die Ihnen ein stilvolles und komfortables Zuhause bietet.

Das moderne und hochwertige Wohnprojekt wurde vor Kurzem fertiggestellt, und bietet gesamt 92 Eigentumswohnungen verteilt auf zwei Stiegen. Alle Einheiten sind bereits bezugsbereit, und verfügen über Aussenbereiche und Fußbodenheizung mittels Fernwärme. Auch eine Tiefgarage und hochwertig gestaltete Allgemeinbereiche stehen den zukünftigen Bewohnern zur Verfügung. Ein Tiefgaragenplatz kann optional erworben werden!

Mit einer großzügigen Fläche von 68,77 m² verteilt auf drei lichtdurchflutete Zimmer plus Balkone, ist diese Wohnung ideal für Paare, Familien oder auch als Kapitalanlage (Anlagepreise auf Anfrage). Lassen Sie sich von der cleveren Raumaufteilung begeistern, die Ihnen viel Platz für individuelle Gestaltung und Lebensqualität ermöglicht.

Ein Highlight dieser Wohnung sind die beiden Balkone (Ausrichtung W/O), die nicht nur einen herrlichen Blick auf die Stadt bietet, sondern auch der perfekte Ort ist, um entspannte Stunden im Freien zu genießen.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen: Fliesen in ansprechenden Designs, Fußbodenheizung mittels Fernwärme sorgen für ein behagliches Raumklima. Der Personenaufzug bringt Sie bequem in die vierte Etage, sodass Sie auch bei schweren Einkäufen entspannt nach Hause kommen.

STIEGE 2, TOP 38

Diese 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 69 m² Wohnnutzfläche sowie zwei Balkonen befindet sich im 4. Liftstock.

Räumlichkeiten: Vorraum, Abstellraum, WC, Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, Wohnküche mit Zugang zum hofseitigem Balkon (ca. 10 m²) mit Ost-Ausrichtung, 1. Schlafzimmer mit zum straßenseitigen Balkon (ca. 3,5 m²) mit West-Ausrichtung, 2. Schlafzimmer mit ca. 13 m²

AUSSTATTUNG:

- Eichenparkettböden
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Markensanitärprodukte
- Paketboxenanlage kombiniert mit Brieffachanlage
- Digitales Schwarzes Brett
- Digitale Gegensprechanlage via App
- Smarte Hausverwaltung - App
- bodentiefe Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- elektrische Raffstores für die äußere Beschattung
- Balkon mit Sichtschutz, Steckdose, Außenbeleuchtung und Wasseranschluss

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Bus, U-Bahn und Straßenbahn sind nur wenige Gehminuten entfernt, sodass Sie schnell und bequem in die Wiener Innenstadt gelangen. Auch der Bahnhof und der Autobahnanschluss sind in unmittelbarer Nähe, was Ihnen ermöglicht, sowohl die Stadt als auch die umliegenden Regionen mühelos zu erreichen (U6-Station Floridsdorf, Bahnhof Floridsdorf, Bus Linie 29A, 29B, 33A, 34A, Straßenbahn Linie 25, 26, 27, 30, 31

Die Lage dieser Wohnung ist nicht nur verkehrstechnisch ideal, sondern auch von einer hervorragenden Infrastruktur geprägt. In der Nachbarschaft finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen sind in der Nähe. Für Ihre Einkäufe stehen Ihnen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung, die fußläufig erreichbar sind.

Genießen Sie das pulsierende Leben der Stadt, während Sie gleichzeitig in einem ruhigen und modernen Zuhause wohnen. Diese Terrassenwohnung in 1210 Wien ist nicht nur eine attraktive Investition, sondern auch eine Einladung zu einem neuen Lebensstil.

Im Haus stehen derzeit noch 43 2 - 4 Zimmer Erstbezug-Wohneinheiten von ca. 40 - 130 m2 mit Balkonen und Terrassen vom EG bis zum DG zur Verfügung! Auch als Anlagemodell zu erwerben - Anlagepreise auf Anfrage! www.tmu-real.at

Mit der Wohnungseigentumsbegründung, Kaufvertragserrichtung, treuhändigen Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung ist die Rechtsanwaltskanzlei Tiefenthaler Gnesda beauftragt. Die Gesamtkosten für die angeführten Dienstleistungen belaufen sich auf 1,5% zzgl. Umsatzsteuer. Hinzu kommen die Beglaubigungskosten für die Unterschriften.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Für weitere Informationen bzw. Ihren Besichtigungstermin steht Ihnen unser Herr Musser unter 0699/11105690 oder per Mail unter office@tmu-real.at gerne zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap