Modernes Duplex mit Eigengarten und Terrasse – Stilvolles Wohnen auf zwei Ebenen nahe der UNO-City



Objektnummer: 5308

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,54 m²
Nutzfläche:	163,70 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	29,90 m²
Keller:	2,56 m²
Kaufpreis:	625.500,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

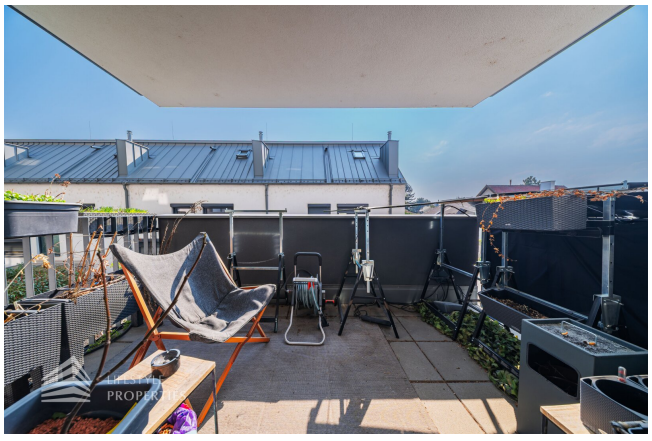
Ihr Ansprechpartner



Itana Pavicevic

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


LIFESTYLE
PROPERTIES












LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES





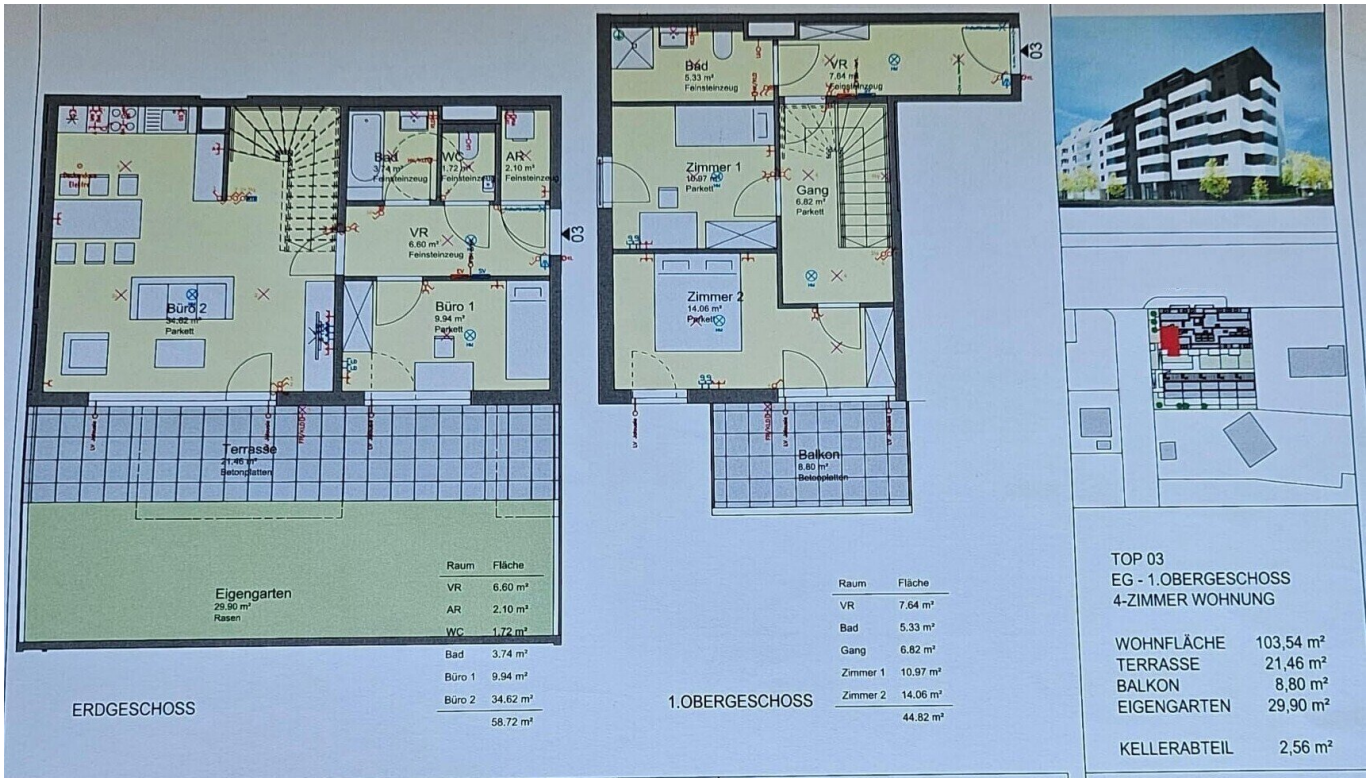



LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES



Raum	Fläche
VR	6.60 m²
AR	2.10 m²
WC	1.72 m²
Bad	3.74 m²
Büro 1	9.94 m²
Büro 2	34.62 m²
	58.72 m²

Raum	Fläche
VR	7.64 m²
Bad	5.33 m²
Gang	6.82 m²
Zimmer 1	10.97 m²
Zimmer 2	14.06 m²
	44.82 m²

TOP 03
EG - 1.OBERGESCHOSS
4-ZIMMER WOHNUNG

WOHNFLÄCHE	103,54 m²
TERRASSE	21,46 m²
BALKON	8,80 m²
EIGENGARTEN	29,90 m²
KELLERABTEIL	2,56 m²

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 diese moderne und hervorragend geschnittene 4-Zimmer-Duplexwohnung in attraktiver Lage des 22. Wiener Gemeindebezirks.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten und modernen Wohnhausanlage in begehrter Lage der Donaustadt und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung über zwei Ebenen, großzügige Freiflächen sowie ein modernes Wohnkonzept mit viel Licht und angenehmer Wohnatmosphäre. Mit einer Wohnfläche von ca. 104 m², einer großzügigen Terrasse, einem Balkon sowie einem Eigengarten bietet diese Immobilie ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Stadtmenschen, die urbanes Wohnen mit Ruhe und Freiraum verbinden möchten. Die Wohnfläche erstreckt sich über eine Wohnküche, 3 Zimmer, 2 Badezimmer, ein separates WC und einen Abstellraum. Hochwertige Parkettböden sowie eine angenehme Fußbodenheizung sorgen für ein modernes und besonders komfortables Wohnambiente.

Bereits beim Betreten der Wohnung eröffnet sich eine klare und funktionale Raumstruktur. Über den Vorraum mit ca. 7 m² gelangt man zentral in sämtliche Räume der unteren Wohnebene. Hier befinden sich ein separates WC, ein praktischer Abstellraum mit sowie ein Badezimmer. Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige Wohnküche im modernen Open-Space-Konzept mit ca. 35 m². Große Fensterflächen schaffen ein helles und freundliches Wohngefühl und verbinden den Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise. Von der Wohnküche aus gelangt man direkt auf die großzügige Terrasse mit ca. 21 m² sowie in den ca. 30 m² großen Eigengarten, der zusätzlichen Freiraum bietet und zum Entspannen im Grünen einlädt.

Ebenfalls auf der unteren Ebene befindet sich ein weiteres Zimmer mit ca. 10 m², welches sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer eignet.

Über die innenliegende Treppe erreicht man die obere Wohnebene der Duplexwohnung. Diese überzeugt durch eine angenehme Trennung von Wohn- und Rückzugsbereichen und bietet zwei Schlafzimmer mit ca. 11 m² sowie ca. 14 m². Von beiden Zimmern aus gelangt man direkt

auf den ca. 9 m² großen Balkon, der zusätzlichen Außenraum schafft und den privaten Wohnbereich harmonisch erweitert. Ergänzt wird diese Etage durch ein großzügiges Badezimmer sowie einen zentralen Gangbereich.

Zur Wohnung gehört darüber hinaus ein Kellerabteil mit ca. 2,5 m².

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die Möglichkeit, einen Stellplatz in der Tiefgarage zusätzlich zu erwerben, was insbesondere in dieser gefragten Wohnlage einen erheblichen Mehrwert darstellt.

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung. Die nahegelegene U-Bahn-Linie U1 ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt, während zahlreiche Buslinien die Mobilität innerhalb des Bezirks zusätzlich erleichtern. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Restaurants sowie vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Besonders hervorzuheben ist die fußläufige Nähe zur UNO-City, die diese Wohnlage insbesondere für international tätige Personen und anspruchsvolle Stadtmenschen besonders attraktiv macht und die hohe Wohnqualität dieser Lage zusätzlich unterstreicht.

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

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen, großzügige Außenflächen, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine ausgezeichnete Lage und stellt somit eine ideale Wohn- oder Anlageimmobilie in einer der gefragtesten Wohnlagen der Donaustadt dar.

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

international - Tel: +43 667 77 77 858

e-mail: 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