

**Provisionsfrei! Erstbezug - Wunderschöne  
Vier-Zimmer-Wohnung mit Loggia!**



**Objektnummer: 5908/1827**  
**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Altmannsdorfer Straße 188
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,18 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	121,18 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Keller:	2,52 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	660.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.446,44 €

## Ihr Ansprechpartner



### Fanny Vorstandlechner

ABRA IC GmbH  
Höhnegasse 20/3  
1180 Wien

T +43 670 20 11 22 8

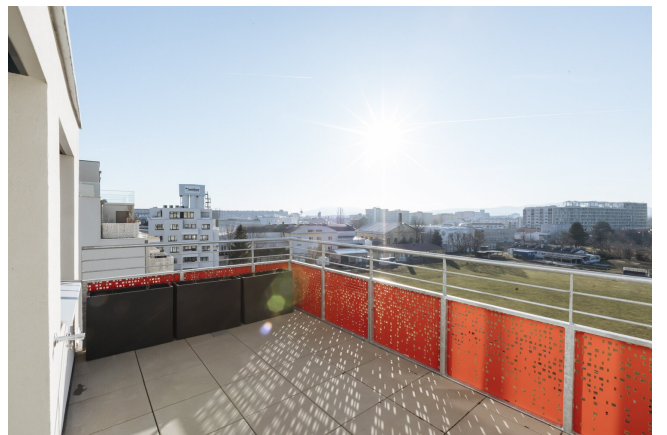
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

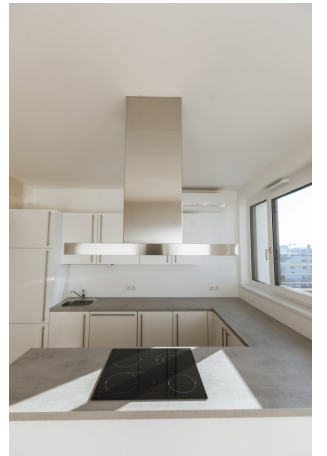












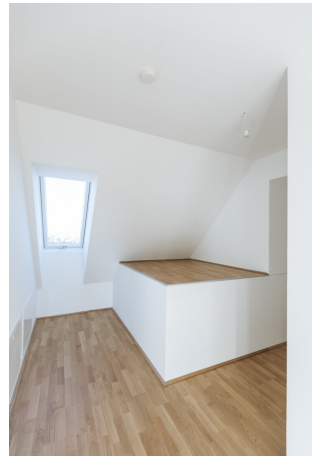






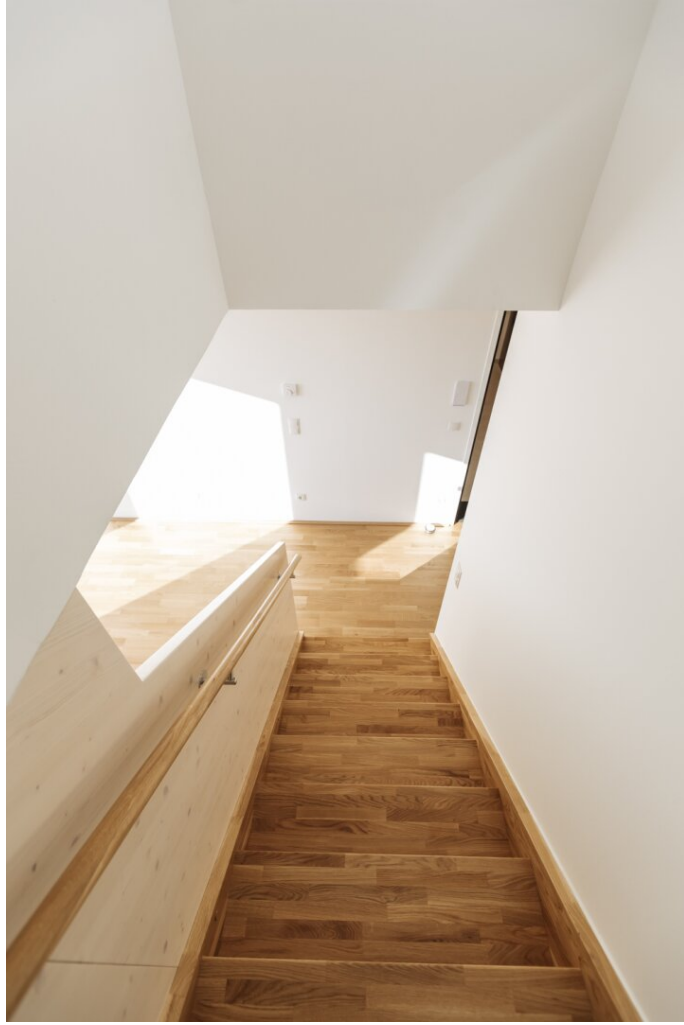


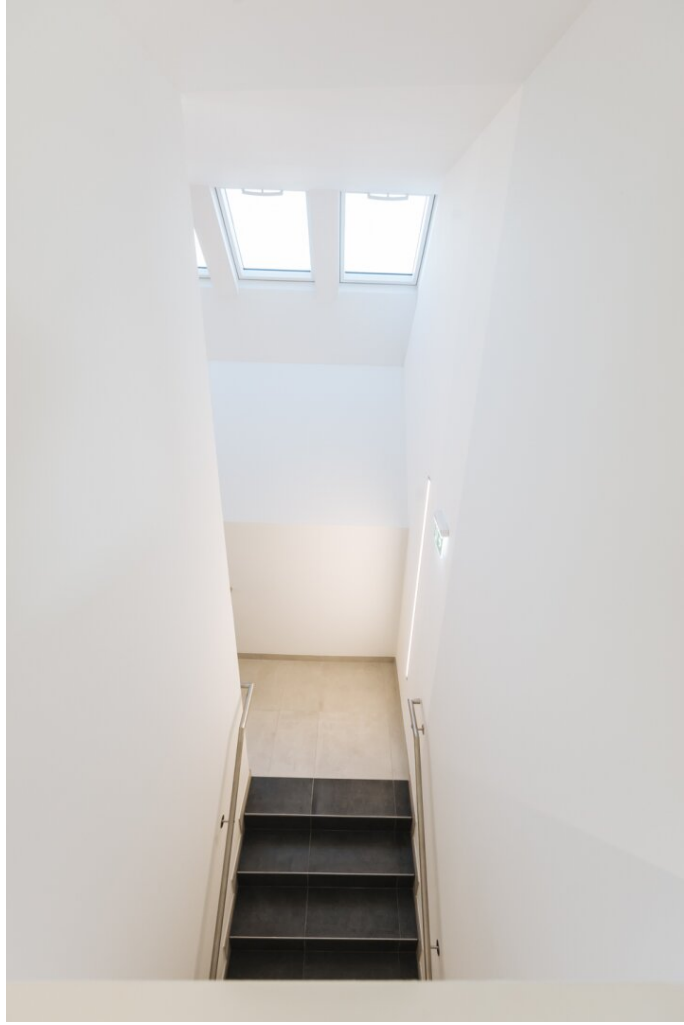


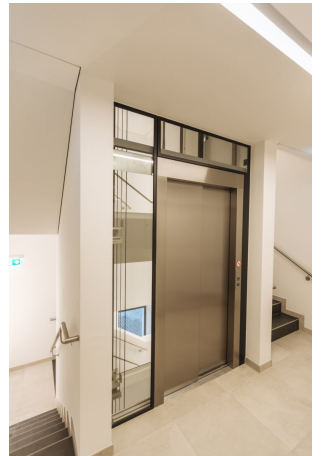






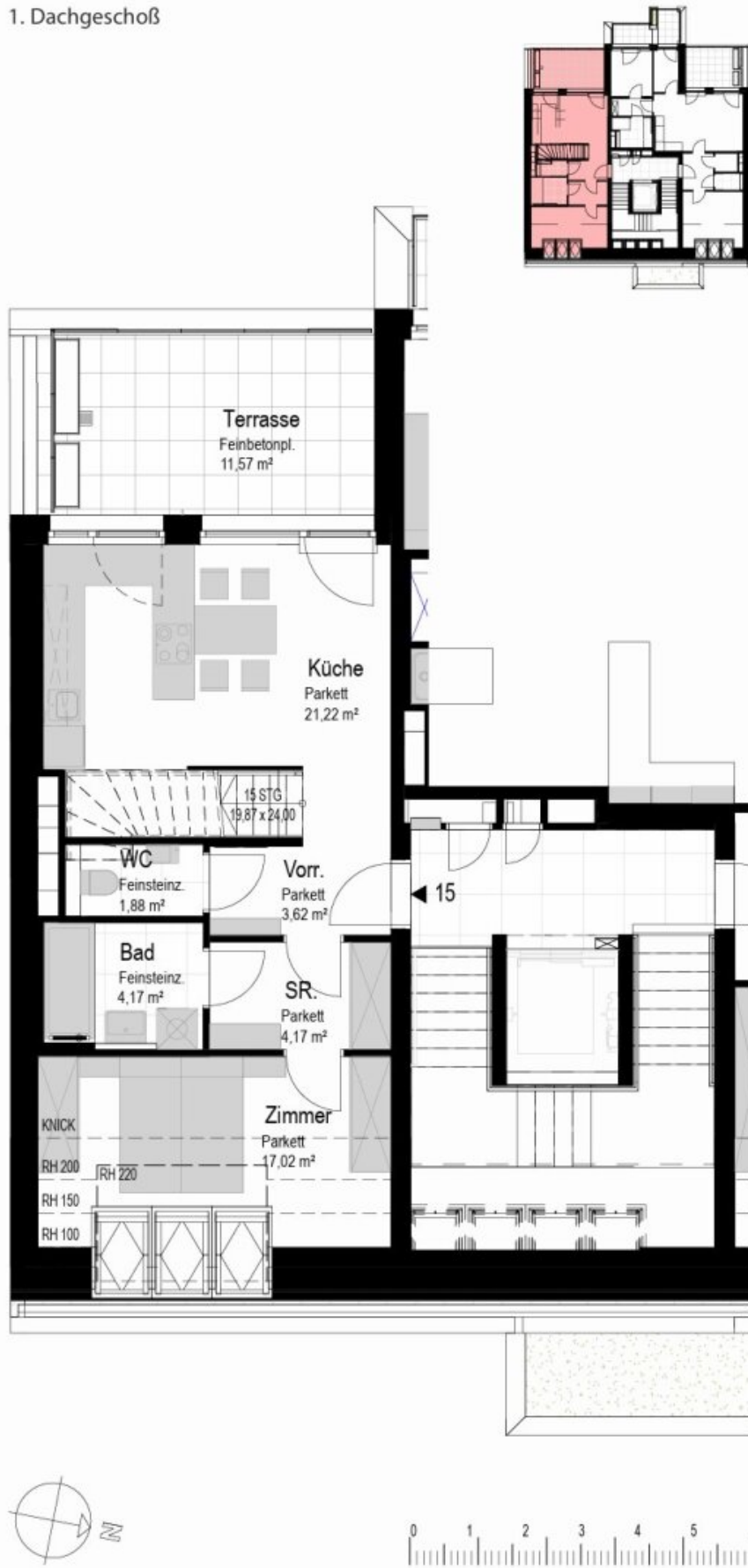




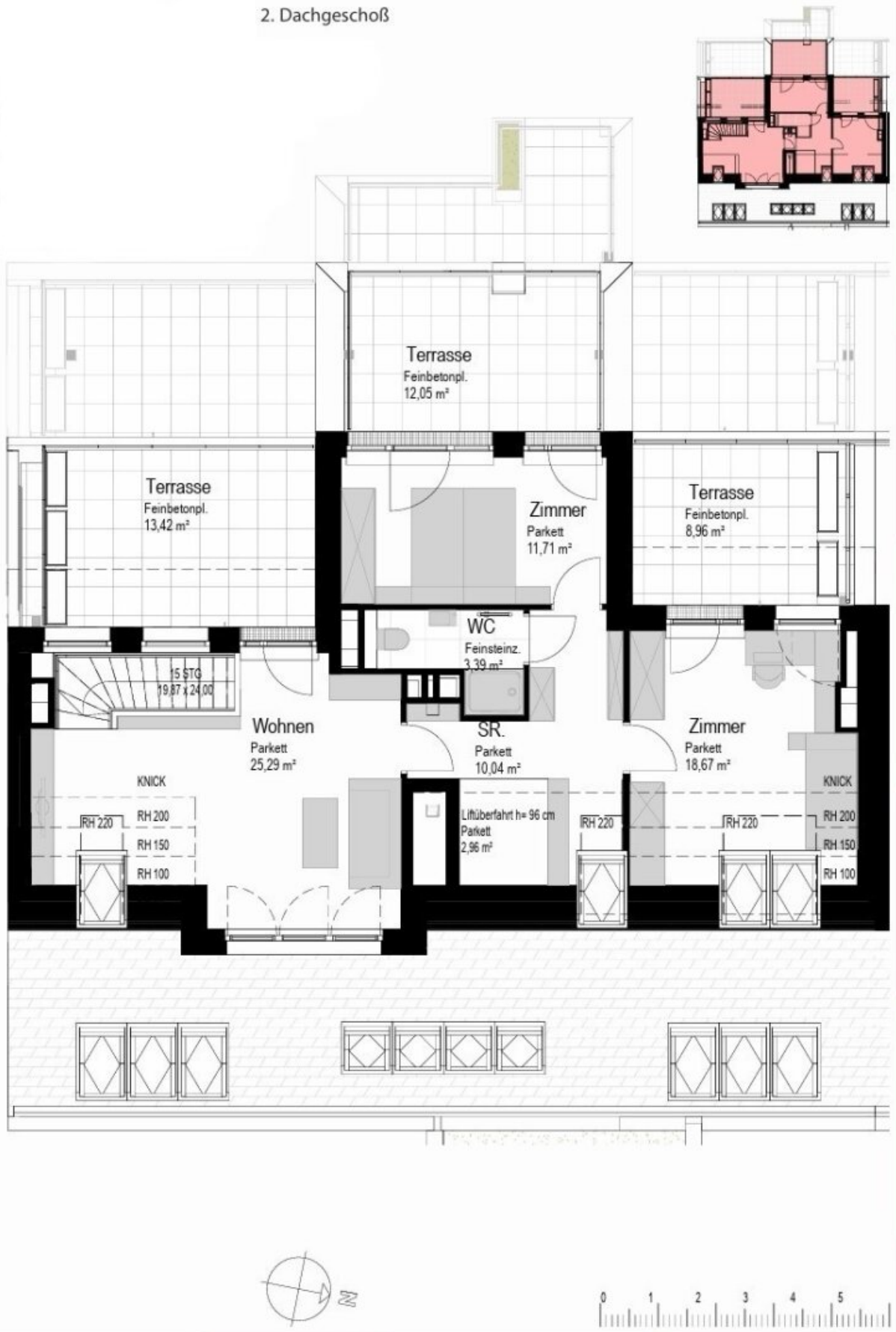




1. Dachgeschoß



## 2. Dachgeschoß



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine neuwertige, sehr schöne, bereits fertiggestellte Wohnung mit ca. 121,18 m<sup>2</sup>. Aufgrund der hervorragenden Lage, der durchdachten Raumaufteilung und der hochwertigen Ausstattung eignen sich die Wohnungen sowohl als **Eigenbedarf**- als auch als **Vorsorgeobjekt**. Damit stehen Ihnen beide Erwerbsvarianten offen. **Hinweis:** Der angegebene Preis bezieht sich auf die Vorsorgewohnung.

Die Wohnung ist nicht nur mit einer Freifläche ausgestattet, sondern weist auch hochwertige Materialien als auch Ausstattung aus:

- Niedrigenergiehaus, HWB 29,3 kWh/m<sup>2</sup>.a; fGEE = 0,73
- Beheizung über Luftwärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik-Anlage (4,98 kW peak)
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung inkl. Temperaturabsenkung
- Hochwertige Eichen-Parkettfußböden mit Schweizerleiste
- Feinsteinzeug 60x60 cm rektifiziert von Antica Ceramica Rubiera
- Sonnenschutz mit Senkrechtmarkisen (Steuerung über Handsender)
- RC-3-Eingangstüren
- Weiße Röhrenspan-Innentüren mit Holzzargen
- Tür- und Fenster-Beschläge aus Edelstahl
- Handwaschbecken in Toiletten
- Vollausgestattete Küchen
- Natürlich belichtetes, repräsentatives Stiegenhaus
- SAT-Anlage
- Ebenerdiger Fahrradraum
- Aufzug mit einem teilweise verglasten Schacht, Aufzugskabine in Edelstahl mit raumhohem Spiegel und LED-Leuchtpaneeldecke
- Mitbenutzung der begrünten Freifläche (rd. 150 m<sup>2</sup>) mit einem Kleinkinderspielplatz in der

Altmannsdorfer Straße 184.

- Kellerabteil (2,52 m<sup>2</sup>)

Das Haus selbst verfügt über einen Aufzug, Fahrradabstellraum und einen Kinderwagenraum.

**Der Kaufpreis für Eigennutzer beträgt € 749.000,--**

**Außerdem sind in diesem Haus noch weitere Wohnungen verfügbar, falls Sie sich noch gerne weiter anschauen wollen.**

**Erdgeschoß:**

- **TOP 1:** verkauft

**1. Obergeschoss:**

- **TOP 2:** ca. 58,79 m<sup>2</sup> 3-Zimmer-Wohnung mit 5,64 m<sup>2</sup> Loggia

Preis Anleger netto: EUR 320.000,-

Preis Eigennutzer: EUR 367.240,-

- **TOP 3:** verkauft

- **TOP 4:** verkauft

## 2. Obergeschoss:

- **TOP 5:** verkauft
  
- **TOP 6:** verkauft
  
- **TOP 7:** ca. 69,84 m<sup>2</sup> 3-Zimmer-Wohnung mit 7,45 m<sup>2</sup> Loggia  
Preis Anleger netto: EUR 399.000,-  
Preis Eigennutzer: EUR 465.900,-

## 3. Obergeschoss:

- **TOP 8:** verkauft
  
- **TOP 9:** verkauft
  
- **TOP 10:** verkauft

#### 4. Obergeschoss:

- **TOP 11:** verkauft
  
- **TOP 12:** verkauft
  
- **TOP 13:** ca. 63,68 m<sup>2</sup> 2-Zimmer-Wohnung mit 7,42 m<sup>2</sup> Loggia  
Preis Anleger netto: EUR 375.000,-  
Preis Eigennutzer: EUR 431.500,-
  
- **TOP 14:** verkauft

#### Dachgeschoß:

- **Top 15:** ca. 121,18 m<sup>2</sup> 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit 45 m<sup>2</sup> Terrasse  
Preis Anleger netto: EUR 660.000,-  
Preis Eigennutzer: EUR 749.000,-

Fotocredits: Marlene Fröhlich|luxundlumen.com; DK-Media

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <550m

Apotheke <400m

Klinik <1.325m

Krankenhaus <1.325m

### **Kinder & Schulen**

Schule <475m

Kindergarten <425m

Universität <4.550m

Höhere Schule <3.900m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <450m

Bäckerei <1.075m

Einkaufszentrum <1.200m

### **Sonstige**

Geldautomat <725m

Bank <1.075m

Post <1.050m

Polizei <1.150m

### **Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <2.350m

Bahnhof <400m

Autobahnanschluss <800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap