GANZ OBEN. GANZ BESONDERS.



Objektnummer: 1790

Eine Immobilie von 2M Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Khuenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,39 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	627.200,00 €
Betriebskosten:	189,75 €
Heizkosten:	86,22 €
USt.:	35,21 €

Provisionsangabe:

22.579,20 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Michaela Kühberger-Reiter

2M Immobilien e.U.
Elisabethallee 42A/B15



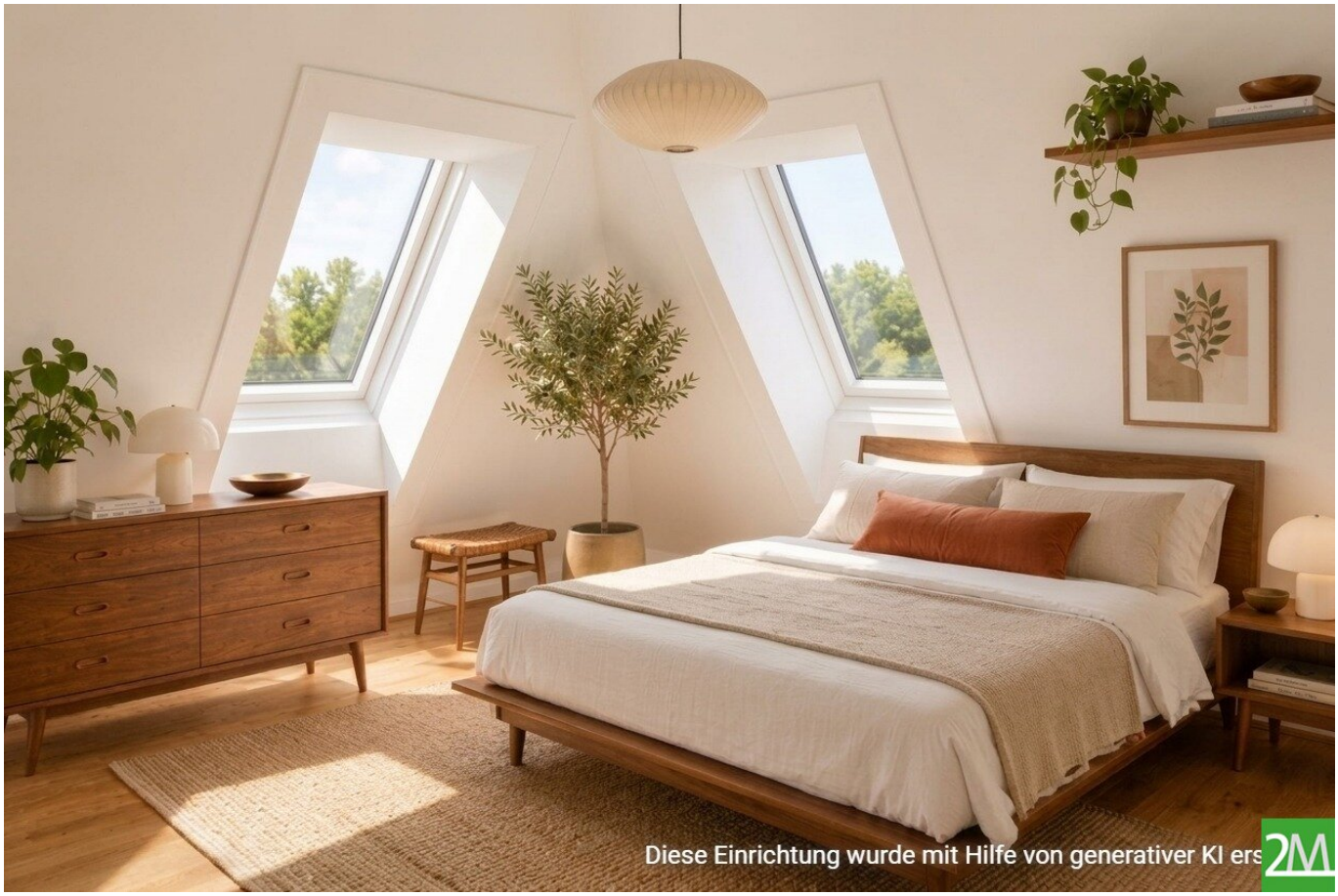



Diese Einrichtung wurde mit Hilfe von generativer KI ers




Diese Einrichtung wurde mit Hilfe von generativer KI er




Diese Einrichtung wurde mit Hilfe von generativer KI ers




Diese Einrichtung wurde mit Hilfe von generativer KI ers









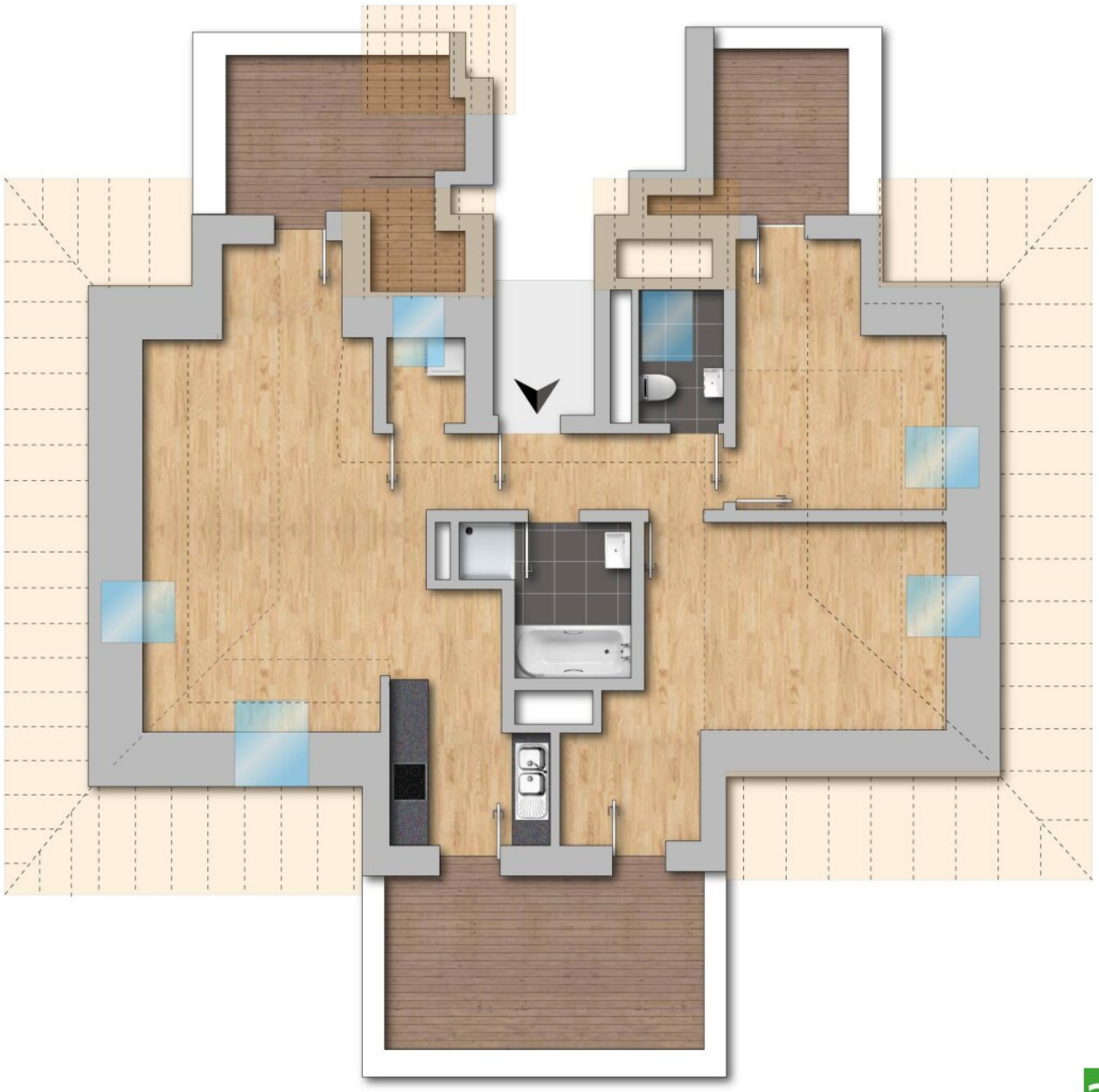
2M Immobilien
Mathias Mesaric, M.A.

2M Immobilien e.U.
Elisabethallee 42A/Top, 1130 Wien
Mobil: +43 650 80 22 435
E-Mail: mm@2m-immobilien.at

FN 413973 z, HG Wien
UID: ATU 68945848

www.2m-immobilien.at





Objektbeschreibung

GANZ OBEN. GANZ BESONDERS.

Hier wohnen Sie nicht einfach oben – Sie genießen jeden Tag das Gefühl von Freiheit, Privatsphäre, Grünblick und urbaner Lebensqualität. Ein Zuhause für alle, die **das Besondere suchen und das Außergewöhnliche schätzen**.

Der **Erstbezug** garantiert Ihnen eine neuwertige Ausstattung und ein modernes Wohngefühl. Hochwertige Materialien wie Parkett und stilvolle Feinsteinzeugfliesen sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Eine **Klimaanlage** in allen Räumen hilft bei Hitze gut über den Tag oder die Nacht zu kommen.

Mit einer durchdachten Raumaufteilung, **hellen Räumen und dem direkten Zugang auf die Terrasse und ins Grüne von allen Zimmern** verbindet modernen Wohnkomfort mit der **Ruhe der Natur** – perfekt für alle, die dem Alltag entfliehen möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur zu verzichten.

Ob gemütliche Grillabende mit Freunden, ein kleines Hochbeet für frische Kräuter oder entspannte Sonntage in der Sonne – die 3 **privaten Terrassen** werden schnell zu Ihrem **zweiten Wohnzimmer**.

Die Wohnung wird unmöbliert verkauft, im Expose enthaltene Fotos mit Einrichtungen sind Einrichtungsbeispiele.

HIGHLIGHTS auf einen Blick:

- **Erstbezug** – modernes Wohnen ohne Kompromisse
- ca. **101 m² Wohnfläche** mit optimalem Grundriss und **3 Zimmern**
- 3 großzügige Terrassen mit gesamt ca.**27 m² Freifläche**
- Modernes Badezimmer mit **bodengleicher Dusche und Badewanne**
- Hochwertige **Parkett- und Fliesenböden**
- **Klimaanlage** in allen Räumen

- Energieeffiziente WW-**Wärmepumpe und Photovoltaik**
- **Barrierefrei** mit Personenaufzug
- Garagenstellplatz (optional)
- **Ruhiges Wohnen** mit ausgezeichneter Infrastruktur
- Naturnahe Lage mit hoher Lebensqualität

Ein herausragendes Merkmal dieses Projekts mit 32 Wohnungen ist die Nutzung innovativer und **umweltfreundlicher Technologie**. Von Photovoltaikenergie, über eine Wasser/Wasser Wärmepumpe, bis hin zu modernen Dämmungen finden sich in diesen 2 Häusern viele raffinierte Lösungen die zu **erheblichen Reduktionen der Betriebskosten führen**, und gleichzeitig eine nachhaltige Lebensweise gewährleisten. Gerade in Zeiten mit turbulenten Energiepreisen ein einzigartiger Vorteil. Es gibt auch ausreichend **Parkplätze mit E-Ladestationen**, moderne Smart-Home-Lösungen und barrierefreie Zugänge.

Diese Eigentumswohnung steht für **modernes Wohnen auf höchstem Niveau** – mit hochwertiger Bauqualität, nachhaltiger Haustechnik und einem privaten Garten als exklusivem Rückzugsort. Ob als stilvolles Eigenheim oder als wertbeständige Investition: Diese Immobilie vereint **Komfort, Eleganz und Zukunftssicherheit in einer der lebenswertesten Wohngegenden Wiens.**

FAZIT

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Zuhause für Menschen, die das Leben bewusst genießen möchten. Ein Platz, an dem Erinnerungen entstehen und neue Kapitel beginnen.

Vielleicht ist genau hier IHR Zuhause.

IHR 2M-IMMOBILIEN TEAM

Wir freuen uns auf SIE!

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. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 3% des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <1.000m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap