

Wo die Decke Raum zum Atmen lässt



Objektnummer: 8230/238

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,16 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	184,45 €
USt.:	18,45 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Rauch

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen





 PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



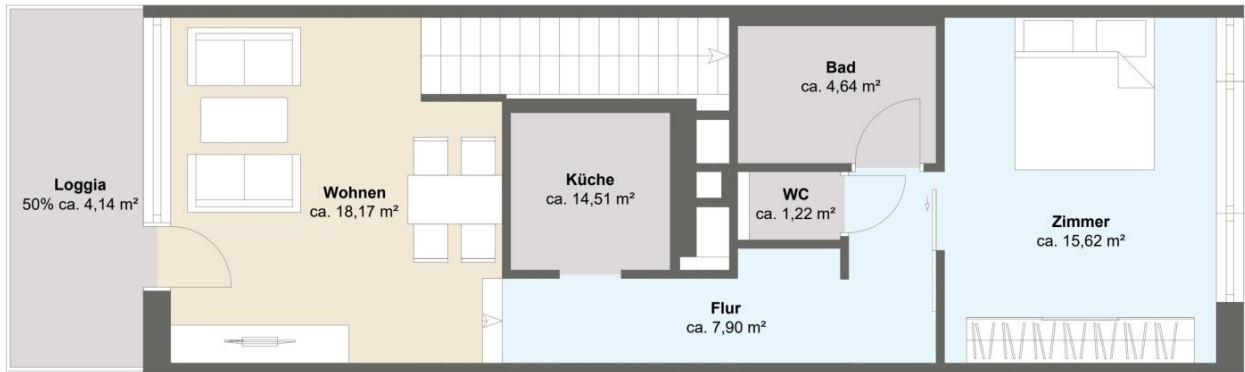
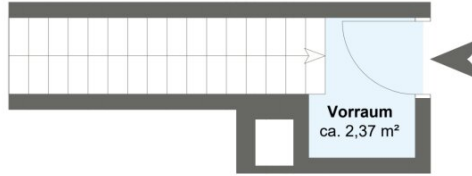
 PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



Objektbeschreibung

Zuhause in der Wienerberg City: Wien im Blick, die Ruhe im Rücken

3,27 m Raumhöhe, sonnige Süd-Loggia und Einkaufen direkt vor der Haustür: Diese 2-Zimmer-Wohnung in der Wienerberg City, einem der spannendsten Stadtentwicklungsgebiete im Wiener Süden, verbindet ein besonderes Wohngefühl mit echtem Alltagskomfort.

Die Highlights auf einen Blick

- ca. 54,16 m² Wohnfläche, Eingang im 6. OG, bequem mit dem Lift erreichbar
- rund 3,27 m Raumhöhe im Wohnzimmer: ein Raumgefühl, das man selten findet
- Süd-Loggia mit 8,28 m², sonnig und mit freiem Blick über die Wienerberg City
- separates Schlafzimmer (15,62 m²), Bad mit Wanne plus extra WC
- Energieklasse A++ (HWB 28,55 kWh/m²a), Fernwärme, dauerhaft niedrige Heizkosten
- eigenes Kellerabteil inklusive
- Billa, Bipa, Hofer, Lidl, Anker und die Apotheke in wenigen Gehminuten
- Cineplexx-Kino und großes Fitnessstudio gleich ums Eck, Naherholungsgebiet Wienerberg vor der Tür

Wohnen mit Luft nach oben

Das Wohnzimmer überrascht sofort: Fast 3,3 Meter Deckenhöhe geben dem Raum eine Weite, die man in modernen Wohnungen selten findet. Die große Fensterfront holt viel Licht

herein, die hohe Decke zieht den Blick nach oben, und selbst vertraute Möbel wirken hier auf einmal großzügiger platziert. Von der Wohnküche treten Sie direkt auf die Süd-Loggia hinaus: 8,28 m² für den Morgenkaffee in der Sonne, das Feierabendglas oder einfach ein paar Minuten Durchatmen mit freiem Blick über das Viertel.

Das Schlafzimmer mit 15,62 m² liegt angenehm getrennt vom Wohnbereich und bietet reichlich Platz für Bett und Schrank. Praktisch im Alltag: das Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, das separate WC und das eigene Kellerabteil, in dem alles verschwindet, was gerade nicht gebraucht wird.

Alles vor der Tür

Der Wocheneinkauf geht hier zu Fuß: Billa, Bipa, Hofer, Lidl und die Anker-Bäckerei liegen nur ein paar Schritte entfernt. Für den Feierabend ist ebenfalls gesorgt: Kinoabend im Cineplexx, Training im großen Fitnessstudio gleich daneben oder eine Runde im grünen Naherholungsgebiet Wienerberg. Und wenn es weiter weggehen soll, bringen Sie Öffis und die nahe A23 schnell ans Ziel.

A++ rechnet sich doppelt

Mit einem Heizwärmebedarf von nur 28,55 kWh/m²a erreicht das Gebäude die Energieklasse A++, einen der besten Werte, die der österreichische Energieausweis vorsieht. Das heißt: spürbar niedrige, gut planbare Heizkosten mit Fernwärme, Monat für Monat. Das ist gut fürs Haushaltsbudget und für den langfristigen Wert der Wohnung.

Neugierig?

Wie sich 3,27 m Raumhöhe wirklich anfühlen und wie die Sonne auf die Loggia fällt, zeigt kein Foto. Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin, wir zeigen Ihnen die Wohnung mit Freude!

Rechtliches

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die

Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap