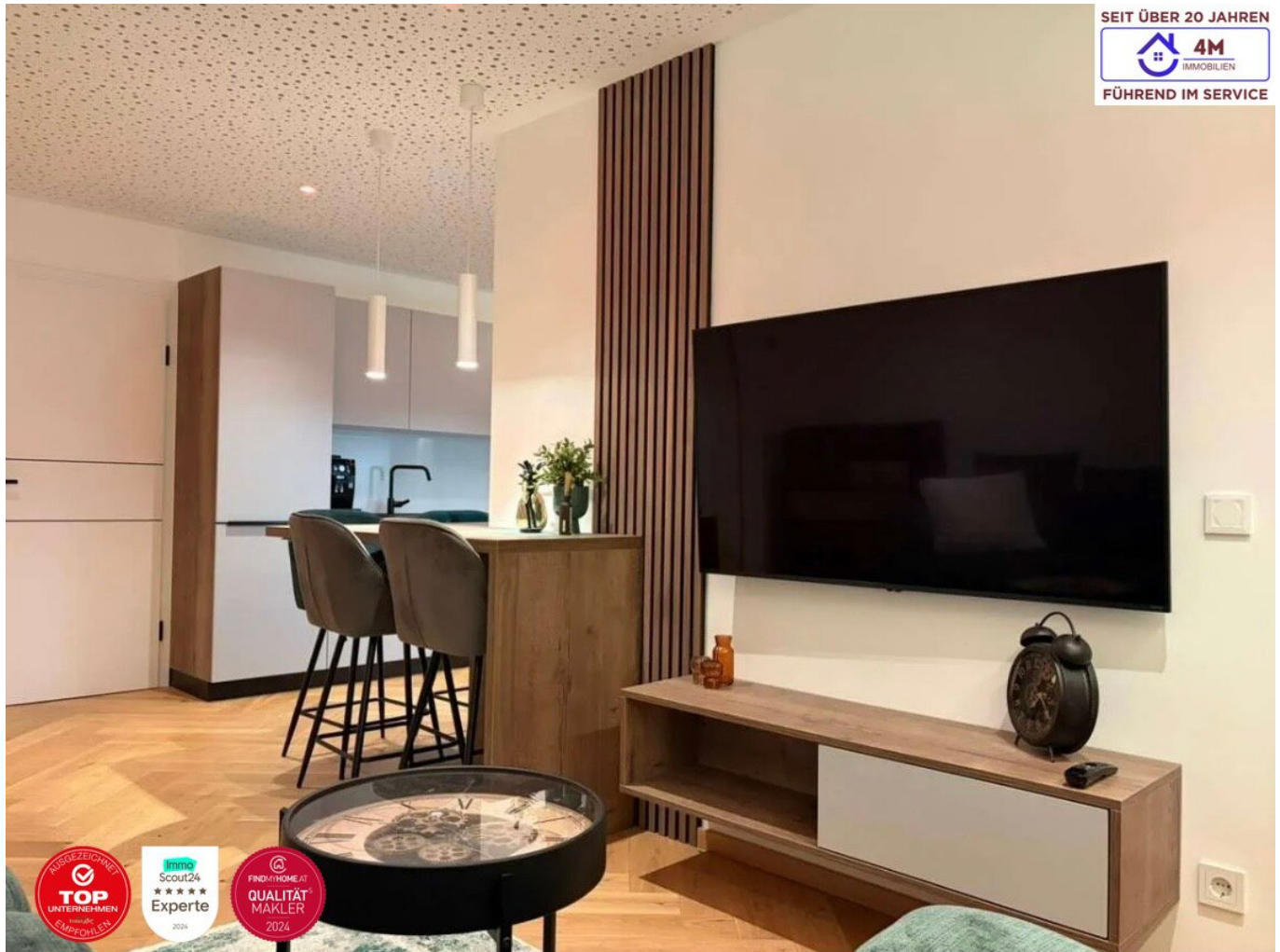


Exklusives Wohnen auf höchstem Niveau – Smart Home, Design und erstklassige Ausstattung



Wohnzimmer

Objektnummer: 2142/22506

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1969
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 48,88 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,74
Kaufpreis:	429.000,00 €
Betriebskosten:	126,53 €
Heizkosten:	69,71 €
USt.:	25,60 €
Provisionsangabe:	

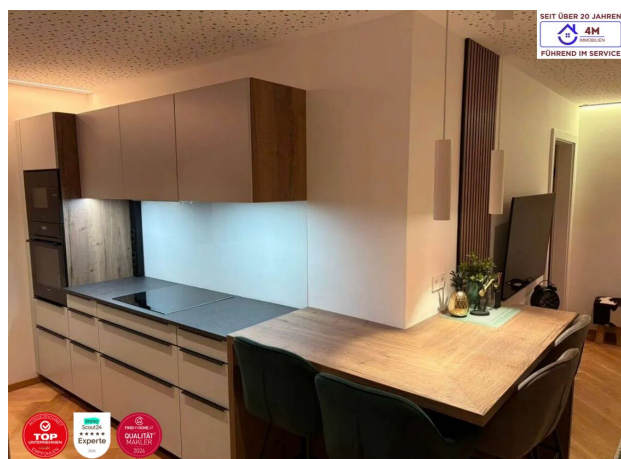
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

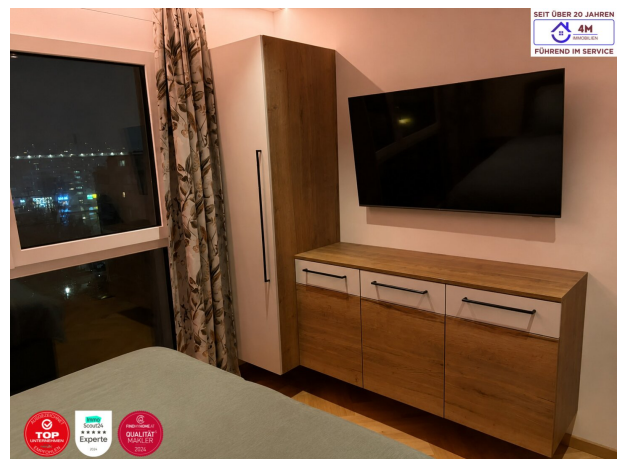
Ihr Ansprechpartner

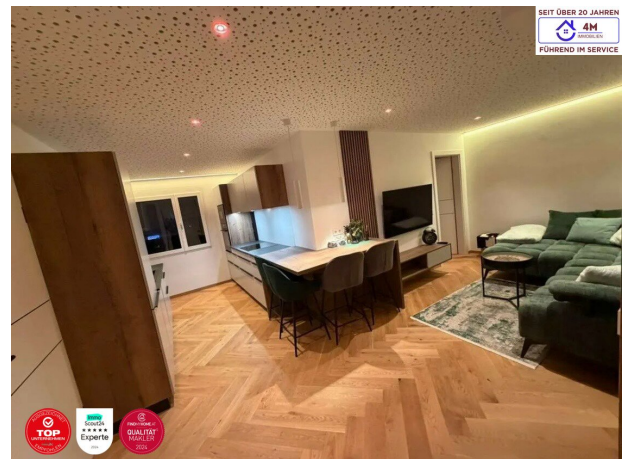


Kinga Walus

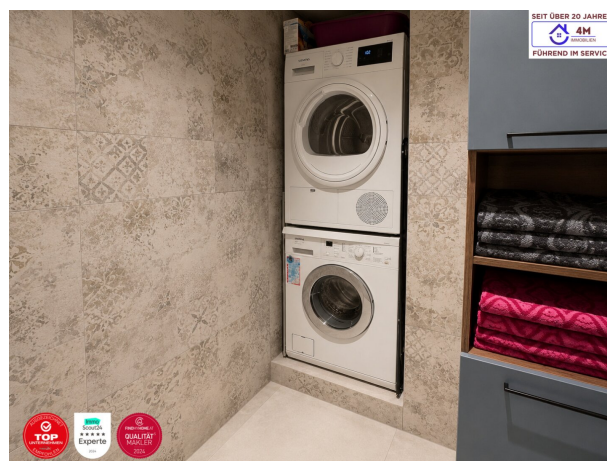
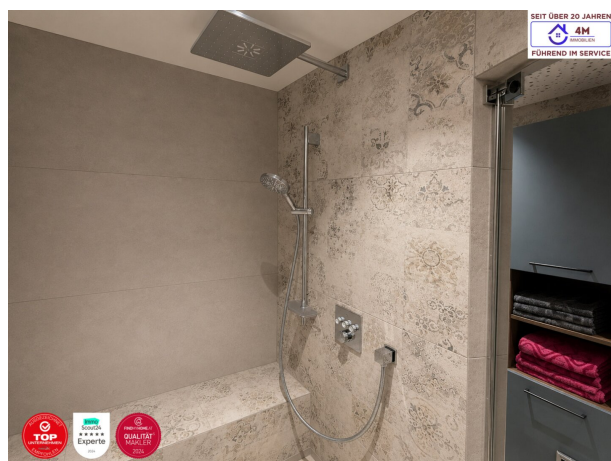
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien

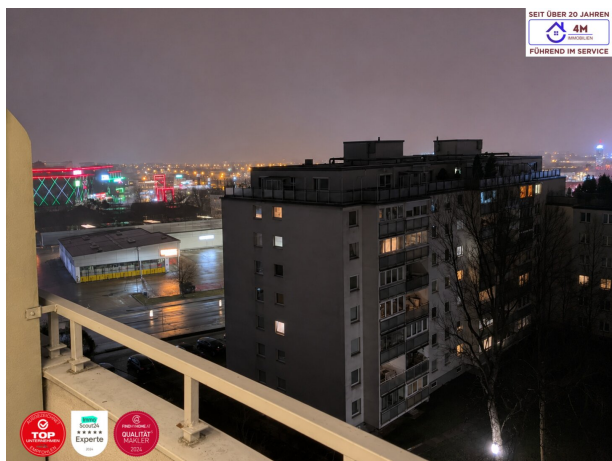
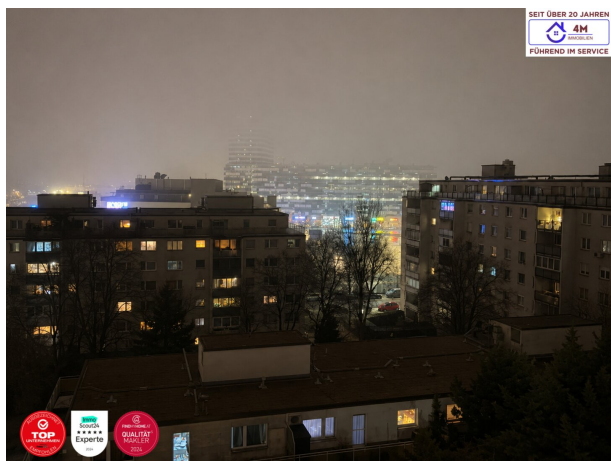












SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung verbindet zeitloses Design, modernste Technik und hochwertige Tischlerarbeit zu einem Wohnkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Auf rund 60 m² Wohnfläche erwartet Sie ein perfekt durchdachter Grundriss, exklusive Materialien und eine Ausstattung, die bis ins kleinste Detail geplant wurde.

Die Wohnung befindet sich im 8. und zugleich obersten Stockwerk einer gepflegten Wohnhausanlage. Dadurch genießen Sie viel Ruhe, Privatsphäre und einen beeindruckenden Ausblick über Wien. Große Fensterflächen sorgen den ganzen Tag über für helle, lichtdurchflutete Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der offen gestaltete Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Maßgefertigte Tischlermöbel, hochwertiger Fischgrät-Eichenparkett sowie das harmonische Designkonzept verleihen dem Raum eine elegante und gleichzeitig gemütliche Ausstrahlung. Sämtliche Multimedia-Anschlüsse wurden unsichtbar integriert und sorgen für ein aufgeräumtes Gesamtbild.

Die exklusive Einbauküche überzeugt mit maßgefertigten Schränken, großzügigen Arbeitsflächen und hochwertigen Markengeräten. Durch ihre durchdachte Planung bietet sie viel Stauraum und verbindet Funktionalität mit modernem Design – ideal für den Alltag ebenso wie für gemütliche Abende mit Familie oder Freunden.

Das Hauptschlafzimmer präsentiert sich als ruhiger Rückzugsort mit maßgefertigten Einbauschränken und stilvollen Möbeln. Das zweite Zimmer eignet sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice und fügt sich nahtlos in das hochwertige Gesamtkonzept der Wohnung ein.

Das Badezimmer wurde als moderne Wellness-Oase gestaltet. Hochwertige Materialien, eine großzügige Walk-in-Dusche mit Sitzbank, stilvolle Armaturen und zahlreiche durchdachte Details schaffen ein exklusives Ambiente. Das separate WC ist ebenfalls hochwertig ausgestattet und ergänzt den gehobenen Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight ist das vollständig integrierte Loxone Smart Home System. Beleuchtung, Audiosystem, elektrische Rollläden sowie die Einzelraumregelung der Fußbodenheizung lassen sich komfortabel per Smartphone steuern. Eine zentrale Split-Klimaanlage sorgt an warmen Tagen für angenehme Temperaturen.

Die Wohnung wurde technisch umfassend saniert. Neue Leitungen, hochwertige Fenster, eine moderne Sicherheitstür sowie zahlreiche intelligente Sicherheitsfunktionen gewährleisten höchsten Wohnkomfort und ein sicheres Zuhause.

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Loggia ca. 2,5 m²
- Maßgefertigte Tischler-Komplettausstattung
- Hochwertiger Fischgrät-Eichenparkett
- Exklusive Einbauküche mit Markengeräten
- Modernes Badezimmer mit Walk-in-Dusche
- Separates Designer-WC
- Loxone Smart Home System
- Audiosystem in mehreren Räumen
- Zentrale Split-Klimaanlage
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Elektrische Rollläden
- Barrierefrei
- Lift
- Kellerabteil

- Abstellraum
- Parkplatz
- Ruhige Lage

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- U1 – Aderklaaer Straße (ca. 5 Gehminuten)
- Buslinien in unmittelbarer Nähe
- Schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTUMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Frau Kinga Walus unter der Telefonnummer +4369918529915 oder per E-mail unter walus@4m-immo.at jederzeit zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap