Nähe Lobau: Erstbezug-Maisonette mit Balkon & Stellplatz



Wohnzimmer (Einrichtungsvorschlag)

Objektnummer: 11028

Eine Immobilie von Ideal Real Immobilien GmbH

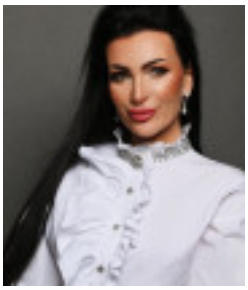
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Telephonweg 261
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,27 m²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,68 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	349.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nataliya Schweda

Ideal Real Immobilien GmbH
Strebersdorfer Platz 6
1210 Wien

H +43 660 905 48 95

























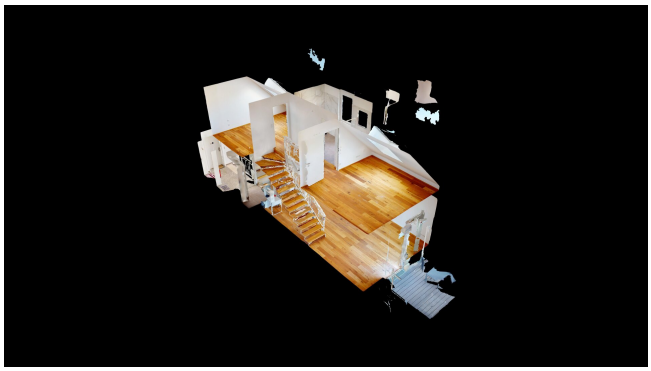


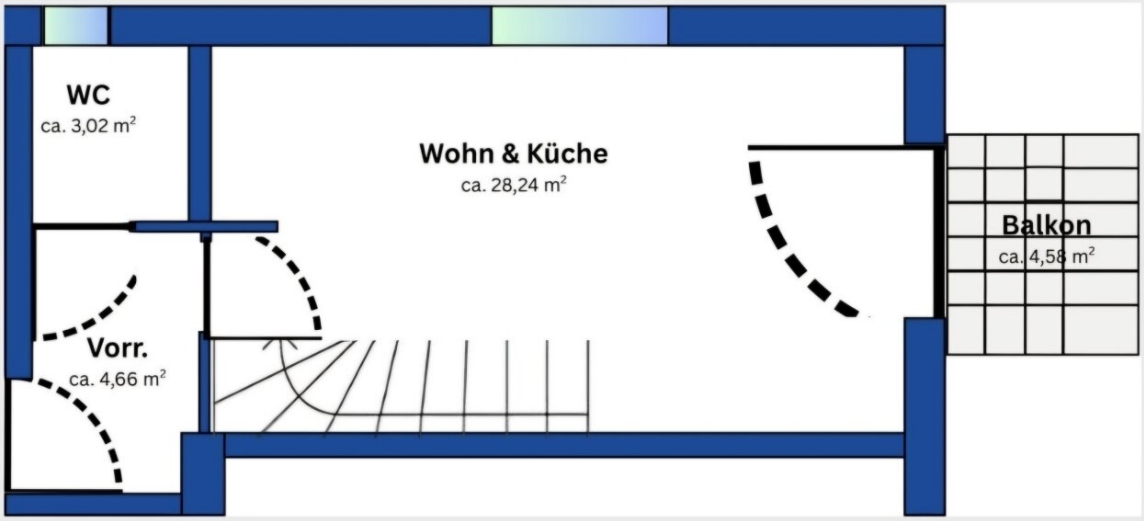


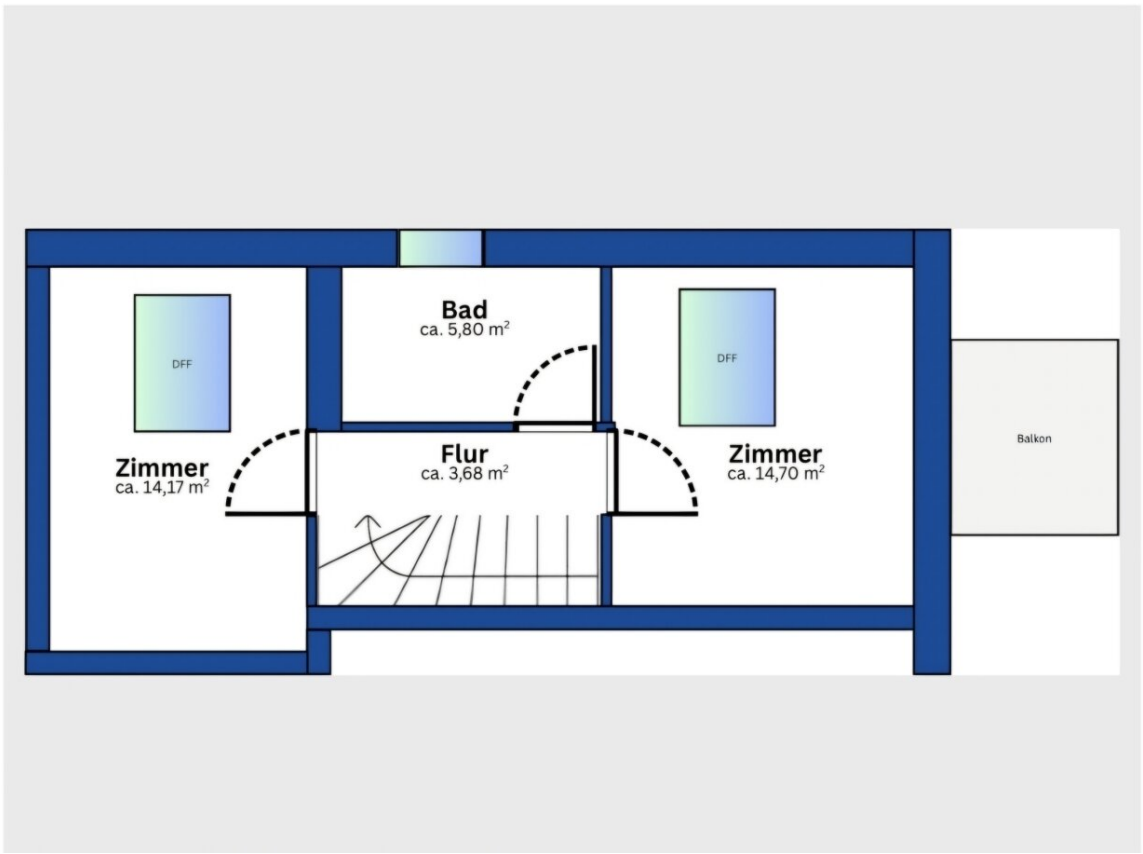









WC
ca. 3,02 m²
Wohn & Küche
ca. 28,24 m²
Balkon
ca. 4,58 m²
Vorr.
ca. 4,66 m²


Bad
ca. 5,80 m²
DFF
DFF
Zimmer
ca. 14,17 m²
Flur
ca. 3,68 m²
Zimmer
ca. 14,70 m²
Balkon

Objektbeschreibung

Hier können Sie diese schöne Immobilie online besichtigen
https://my.matterport.com/show/?m=fLhitQXS4yV

Erfüllen Sie sich den Traum vom modernen Wohnen zum attraktiven Preis! Im begehrten 22. Wiener Gemeindebezirk erwartet Sie diese stilvolle, bezugsfreie 3-Zimmer-Maisonettewohnung. Gelegen in Wien 1220, vereint diese Immobilie erstklassige Massivbauweise mit absoluter Wohlfühlatmosphäre. Ein durchdachtes Raumkonzept auf zwei Ebenen, ein privater Sonnenbalkon und ein bereits inkludierter Stellplatz machen dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit in einer exklusiven Anlage mit nur 12 Parteien.

Highlights:

- ?**Kaufpreis:** € 349.900,00 (Exzellentes Preis-Leistungs-Verhältnis!)
- ?**Wohnfläche:** ca. 74,27 m² perfekt genutzte Nutzfläche auf 2 Geschossen
- ?**Zimmer:** 3 Zimmer (optimale Raumaufteilung)
- ?**Außenbereich:** 1 einladender Balkon
- ?**Parken:** 1 eigener Pkw-Stellplatz bereits im Preis enthalten
- ?**Zustand / Baujahr:** Erstbezug in einer modernen Anlage (Baujahr 2022), ab sofort bezugsfrei!
- ?**Sonderausstattung:** Vorbereitung für Klimaanlage bereits vorhanden
- ?**Energieausweis-Daten:**
    - ?Heizwärmebedarf (HWB): **41,00 kWh/m²a (Klasse B)**

- ?Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f_{GEE}): **0,85 (Klasse A)**

- ?Heizungsart: Hocheffiziente Fußbodenheizung via Gas-Zentralheizung

Beschreibung & Raumaufteilung:

?**Ebene 1 – Offenes Wohnen & Genießen:**

Beim Betreten dieser exquisiten Wohnung empfängt Sie ein strukturierter Vorraum. Von hier aus gelangen Sie direkt in das Herzstück: Eine großzügige Wohnküche, die dank der großen Fensterfronten von Licht durchflutet wird. Der direkte Ausgang auf den vorgelagerten Balkon erweitert Ihren Wohnbereich an warmen Tagen harmonisch nach draußen. Eine separate, elegant gestaltete Gästetoilette sorgt auf dieser Wohnebene für optimalen Komfort.

?**Ebene 2 – Private Ruheoase:**

Eine architektonisch ansprechende Innentreppe – bestehend aus einer stabilen Stahlkonstruktion und handwerklich meisterhaften, tischlergefertigten Holztrittstufen – führt Sie diskret in das obere Stockwerk. Hier bietet der Flur zentralen Zugang zu zwei wunderbar hellen Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmern. Das angrenzende, exklusive Badezimmer punktet neben edlen Sanitärelementen vor allem durch sein eigenes Fenster, welches für perfektes Tageslicht und natürliche Belüftung sorgt.

Exklusive Ausstattung:

?In diesem Objekt wurde Wert auf jedes Detail und erlesene Materialität gelegt:

- ?**Böden:** Hochwertiger Echtholzparkett (als edle Landhausdielen verlegt) in allen Wohnräumen.

- ?**Sicherheit:** Einbruchhemmende Premium-Sicherheitstüren für ein absolut geborgenes Wohngefühl.

- ?**Fenster & Hitzeschutz:** Langlebige, weiße Kunststofffenster mit moderner 3-fach-Isolierverglasung und bereits montierten, außenliegenden Rollos zur optimalen Beschattung.

- ?**Sanitärdesign:** Hochwertige Ausstattung der Designlinie *Laufen Pro* kombiniert mit eleganten Armaturen von *Hans Grohe*.

- ?**Klimakomfort:** Angenehme Wärme durch eine unsichtbare Fußbodenheizung. Ein absolutes Highlight ist die bereits integrierte **Vorbereitung für eine Klimaanlage**, die Ihnen auch im Hochsommer perfekte Temperaturen garantiert.

- ?**Medien:** Kabel- und Sat-TV-Anschluss sind bereits vorinstalliert.

Lage & Infrastruktur:

?Ruhige Stadtrandidylle mit perfekter City-Anbindung. Die Liegenschaft befindet sich im verkehrsgünstigen Teil des Telephonwegs im 22. Bezirk. Sie wohnen direkt zwischen dem wunderschönen Naturschutzgebiet Lobau (Nationalpark Donau-Auen) und dem Marchfeld. Ein absolutes Eldorado für Sportbegeisterte, Läufer und Naturliebhaber. Die Donauinsel und die Alte Donau liegen praktisch vor Ihrer Haustür.

?Die städtische Infrastruktur überzeugt auf ganzer Linie:

- ?**Buslinie 89A:** Bringt Sie in wenigen Minuten direkt zur U1-Station Kagran, zur S-Bahn Erzherzog-Karl-Straße sowie zur U2-Station Aspernstraße.

- ?**Buslinie 88A:** Verbindet Sie direkt mit der modernen U2-Station Aspern Seestadt.

- ?**Nahversorgung:** Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in der nahen Umgebung.

?Nutzen Sie diese Gelegenheit auf gehobene Lebensqualität zum fairen Kaufpreis. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen, exklusiven Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 <2.550m
Apotheke <3.475m
Klinik <3.475m
Krankenhaus <5.975m

Kinder & Schulen
Schule <2.350m
Kindergarten <2.750m
Universität <3.325m
Höhere Schule <3.400m

Nahversorgung
Supermarkt <2.650m
Bäckerei <2.525m
Einkaufszentrum <4.800m

Sonstige
Bank <3.475m
Geldautomat <3.425m
Post <3.350m
Polizei <3.475m

Verkehr
Bus <50m
U-Bahn <2.575m
Straßenbahn <2.625m

Bahnhof <2.600m
Autobahnanschluss <2.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap