# Top-Eigentumswohnung mit 2 Loggien und hochwertiger Möblierung in Grünruhelage !!!



Wohnzimmer sowie Küche und Essbereich

## Objektnummer: 6451/172

## Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2008 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 90,60 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 11,40 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 44,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,91 |
| **Kaufpreis:** | 579.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 139,80 € |
| **USt.:** | 15,66 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kristian ZIMMERMANN**

WVV Immobilien GmbH
Tuchlauben 11/2/13-14

















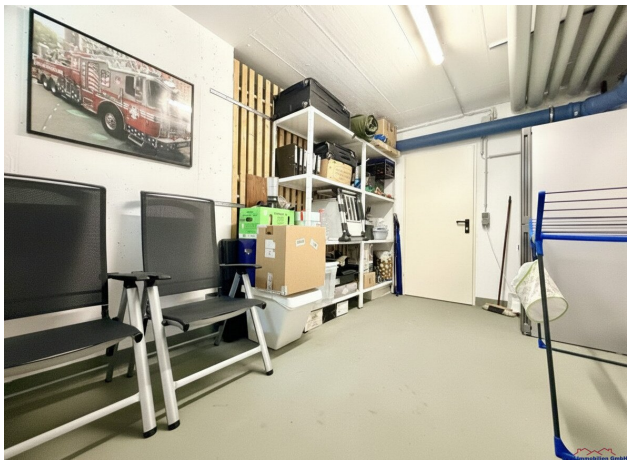








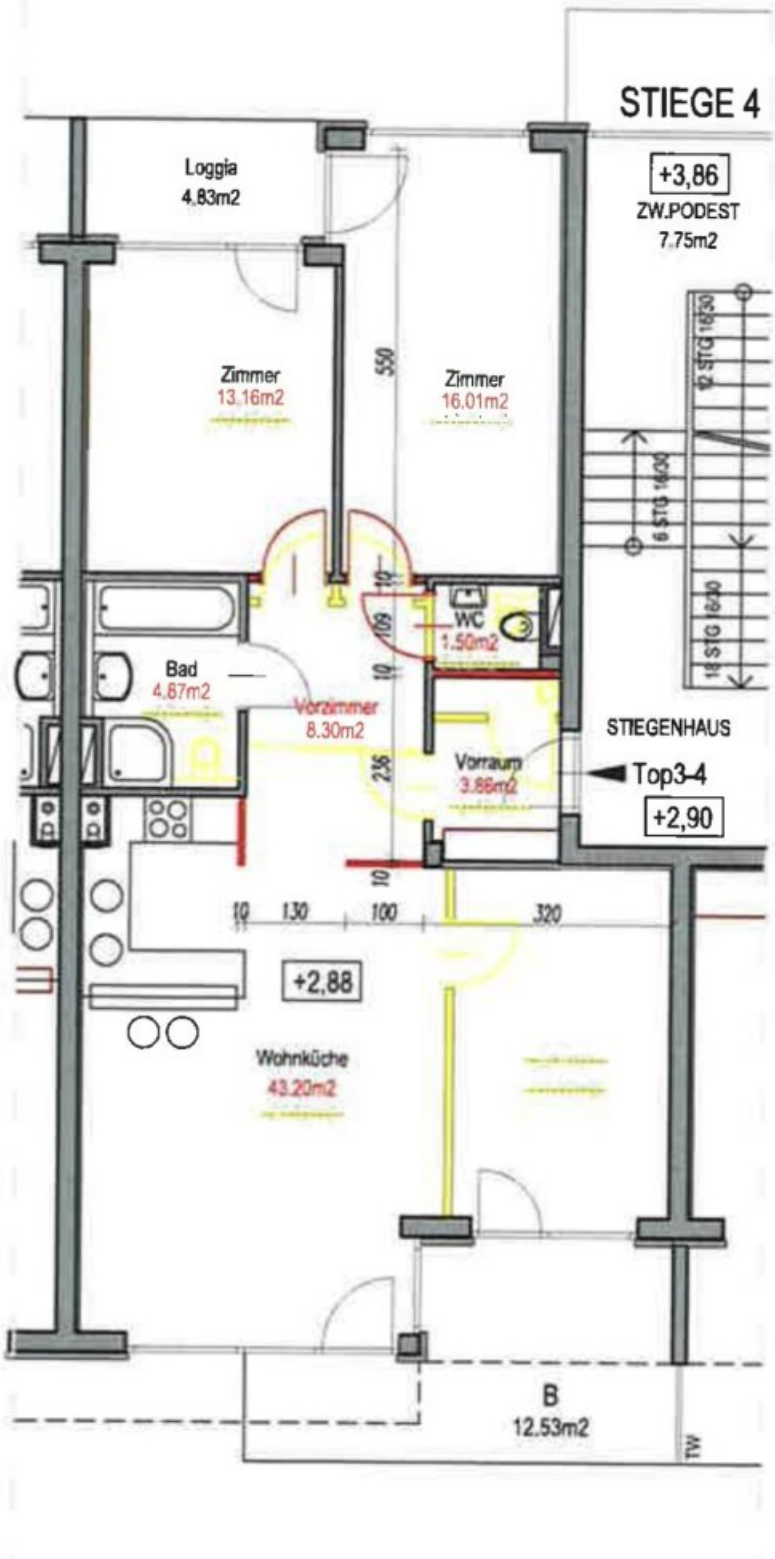







11
WVV Immobilien GmbH






WVV Immobilien GmbH

# Objektbeschreibung

Im ersten Stock eines freifinanzierten und sehr gepflegten Neubauwohnhauses liegt diese **hochwertig ausgestattete und moderne 3 bzw. 4-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von rund 90,60 m² und 2 Loggien mit rund 17,36 m² sowie Grünblick und Ruhelage**.

Das schöne Domizil eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die Wert auf eine hochwertige Ausstattung, Komfort und Wohnqualität legen.

Bereits der großzügige Vorraum überzeugt mit maßgefertigten Einbauschränken, die viel Stauraum bieten und optimal in das Wohnkonzept integriert sind.

Das moderne Bad ist mit einer Badewanne, Glasdusche, Waschtisch und einem MIELE-Waschtrockner ausgestattet; direkt gegenüber liegt die separate Toilette mit einem Handwaschbecken.

Ein besonders großes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und eignet sich darüberhinaus hervorragend als Hobbyraum oder Werkstatt.

Das gesamte Objekt entspricht modernsten Neubaustandards und überzeugt durch hochwertige Materialien in erstklassiger Ausführung.

Die moderne Einbauküche ist ein Highlight für Kochliebhaber und schafft gemeinsam mit dem offenen Wohn- und Essbereich das kommunikative Herzstück der Wohnung.

Das ursprünglich vorgesehene vierte Zimmer wurde zugunsten eines großzügigen Wohn- und Küchenbereiches geöffnet, sodass bei Bedarf die (Wieder-) Herstellung eines weiteren Zimmers problemlos möglich ist.

Zwei komfortable Schlafzimmer ergänzen das durchdachte Raumkonzept. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein großes TEMPUR-Doppelbett sowie eine hochwertige Kommode, während das zweite Schlafzimmer als Arbeitszimmer mit einem großzügigen Kleiderschrank ausgestattet ist. Beide Schlafzimmer bieten jedenfalls einen direkten Zugang zu einer der beiden Loggien.

Im übrigen ist die Wohnung mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, welche für jeden Raum digital eingestellt werden kann und an eine moderne Hauszentralheizung angeschlossen ist.

Die exklusiv möblierte Wohnung präsentiert sich in einem außergewöhnlich gepflegten Zustand und vermittelt den Eindruck einer Erstbezugswohnung. Das Wohnzimmer und Schlafzimmer sind darüber hinaus mit individuell einstellbaren SAMSUNG-Klimasplitgeräten ausgestattet.

Die gegenständliche Eigentumswohnung hatte früher 4 Zimmer und wurde auf 3 Zimmer umgebaut, wobei sie aktuell die folgenden **Ausstattungsmerkmale** hat:

- **Einbauküche mit Designerdunstabzug und Top-Markengeräten (DAN und MIELE)**
- **hochwertiges Inventar bzw. Möblierung (HÜLSTA, TEAM 7, TEMPUR, JOOP, Dieter KNOLL, etc.)**
- **edles Feinsteinzeug auf den Wohnraumböden und den beiden Loggien sowie in Bad und Toilette (BREITWIESER)**
- **exquisite Nuss-Parkettböden in den beiden Schlafzimmern**
- **bodentiefe und große Alukunststoffisolierglasfenster mit 3-fach-Verglasung, elektrischen Außenrollläden, Innenjalousien sowie Insektengittern**
- **Fußbodenheizung (einzeln digital einstellbar)**
- **Bad mit Badewanne, Glasdusche, Waschtisch und Handtuchtrockner sowie MIELE-Waschtrockner**
- **Top-Sanitärausstattung (GROHE und VILLEROY & BOCH)**
- **eingebaute Wandschränke mit viel Stauraum**
- **Alarmanlage und Videogegensprechanlage**
- **massive Sicherheitstüre mit zusätzlichen Balken- und Sicherheitsschlössern**
- **2 Klimaanlagen (SAMSUNG-Splitgeräte)**
- **2 Balkone bzw. Loggien**

- **1 großes Kellerabteil**
- **Gemeinschaftsgarten**
- **mehrere Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume**
- **freier Zugang zum Badeteich sowie den Blumgengärten in Hirschstetten**

Ein **Kfz-Tiefgaragenabstellplatz** mit einer **privaten E-Ladestation** kann bei Bedarf mit der gegenständlichen Wohnung gesondert erworben werden (Kaufpreis: **EUR 25.000,--**).

Die monatliche **Betriebskostenvorschreibungen** betragen:

Betriebskosten Wohnung inkl. Rücklage und USt.: **EUR 243,15**

Betriebskosten Garage inkl. Rücklage und USt.: **EUR 15,43**

Die Reparaturfondsrücklage des Hauses beträgt per 31.12.2025: **EUR 224.059,76**

**Heizung, Strom und Warmwasser:** Einzelabrechnung nach Verbrauch!

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Bank <1.500m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap