Wohnen mit Weitblick – Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon und traumhaftem Ausblick



Objektnummer: 6216

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,57 m²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,01 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	127,68 €
USt.:	12,77 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Silagi

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

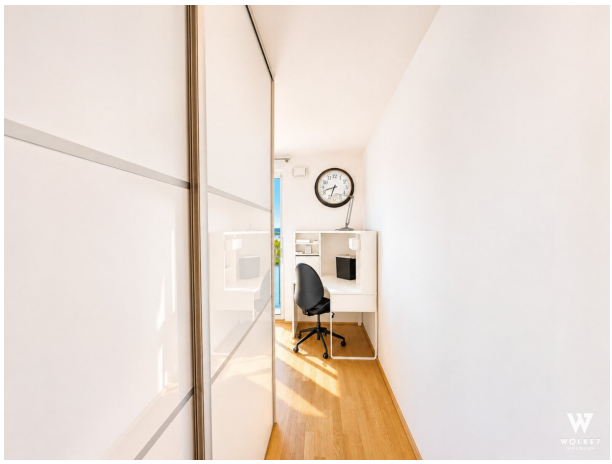
T +4369913434730













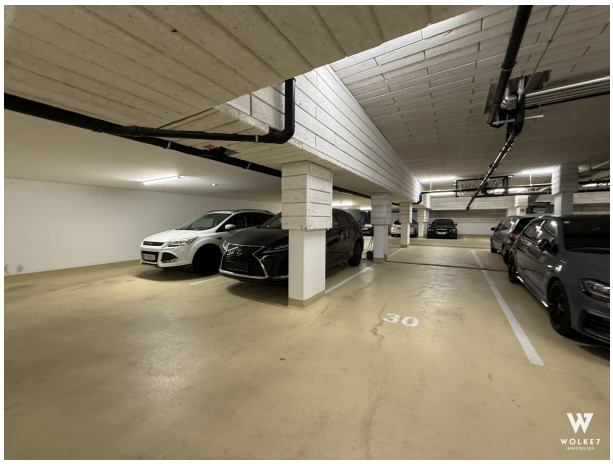


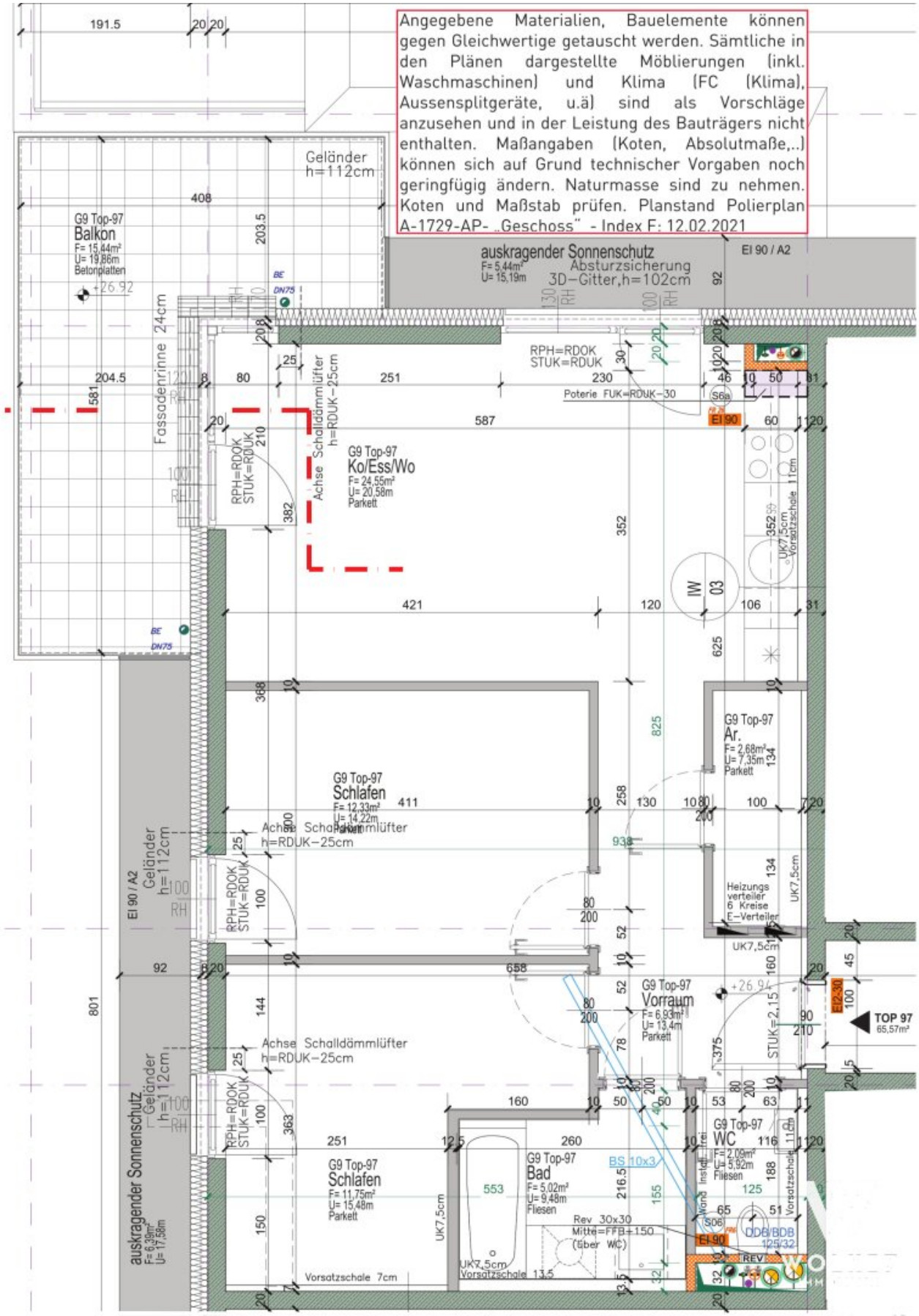





BON-RI






Angegebene Materialien, Bauelemente können gegen Gleichwertige getauscht werden. Sämtliche in den Plänen dargestellte Möblierungen (inkl. Waschmaschinen) und Klima (FC (Klima), Aussensplitgeräte, u.ä) sind als Vorschläge anzusehen und in der Leistung des Bauträgers nicht enthalten. Maßangaben (Koten, Absolutmaße,..) können sich auf Grund technischer Vorgaben noch geringfügig ändern. Naturmasse sind zu nehmen. Koten und Maßstab prüfen. Planstand Polierplan A-1729-AP- „Geschoss" - Index F: 12.02.2021
G9 Top-97
Balkon
F= 15,44m²
U= 19,86m
Betonplatten
+26.92
Geländer h=112cm
auskragender Sonnenschutz
F= 5,44m²
U= 15,19m
Absturzsicherung 3D-Gitter,h=102cm
EI 90 / A2
Fassadenrinne 24cm
RPH=RDOK
STUK=RDUK
Achse Schalldämmlüfter h=RDUK-25cm
Poterie FUK=RDUK-30
EI 90
G9 Top-97
Ko/Ess/Wo
F= 24,55m²
U= 20,58m
Parkett
UK7,5cm Vorsatzschale 11cm
IW 03
G9 Top-97
Ar.
F= 2,68m²
U= 7,35m
Parkett
G9 Top-97
Schlafen
F= 12,33m²
U= 14,22m
Parkett
Heizungs verteiler 6 Kreise E-Verteiler
UK7,5cm
G9 Top-97
Vorraum
F= 6,93m²
U= 13,4m
Parkett
+26.94
STUK=2,15
EI2 30
TOP 97
65,57m²
G9 Top-97
WC
F= 2,09m²
U= 5,92m
Fliesen
G9 Top-97
Bad
F= 5,02m²
U= 9,48m
Fliesen
BS 10x3
Rev 30x30
Mitte=FFB+150
(über WC)
DDB/BDB 125/32
REV
G9 Top-97
Schlafen
F= 11,75m²
U= 15,48m
Parkett
UK7,5cm Vorsatzschale 13,5
Vorsatzschale 7cm
auskragender Sonnenschutz
F= 6,39m²
U= 17,58m

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung vereint modernen Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und eine außergewöhnliche Aussichtslage. Im 9. und zugleich vorletzten Stockwerk eines modernen Wohnhauses gelegen, eröffnet sich ein beeindruckender Blick auf den Badeteich Hirschstetten und die umliegende Landschaft.

Auf ca. **65,57 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein helles und freundliches Wohnambiente. Ein besonderes Highlight ist der ca. **15 m² große Balkon**, der zusätzlichen Freiraum bietet und zum Entspannen, Genießen und Verweilen einlädt. Ob ein gemütliches Frühstück in der Morgensonne oder ein entspannter Abend mit Blick auf das Wasser – hier lässt sich Wohnqualität auf besondere Weise erleben.

Die Wohnung

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme natürliche Belichtung und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Die Wohnung verfügt über zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen separaten WC-Bereich sowie einen praktischen Vorraum.

Die gepflegte Ausstattung mit Parkett- und Fliesenböden rundet das angenehme Wohngefühl ab.

Highlights auf einen Blick

- Ca. 65,57 m² Wohnfläche
- Ca. 15 m² großzügiger Balkon
- 9. Stockwerk – vorletztes Stockwerk
- Herrlicher Ausblick auf den Badeteich Hirschstetten
- Heller Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Zwei weitere Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne

- Separates WC
- Gepflegter Zustand
- Personenaufzug
- Zentralheizung
- Tiefgarage im Wohnhaus
- Energieeffizienzklasse A

2 Tiefgaragen-Stellplätze Optional zum Kaufen: Großer Stellplatz: 30.000€, Kleiner Stellplatz: 25.000€

Lage und Umgebung

Die Wohnung befindet sich im beliebten 22. Wiener Gemeindebezirk, in unmittelbarer Nähe zum Badeteich Hirschstetten. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre, zahlreiche Grünflächen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten aus.

Der nahegelegene Badeteich bietet insbesondere in den wärmeren Monaten einen hohen Erholungswert und lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Grünen ein.

Auch die Nahversorgung ist gut gewährleistet: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Reichweite. Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Schritte entfernt. Straßenbahn und U-Bahn sind ebenfalls gut erreichbar.

Fazit

Eine Wohnung für alle, die modernes Wohnen, eine ruhige Umgebung und einen außergewöhnlichen Ausblick zu schätzen wissen. Besonders der großzügige Balkon und die erhöhte Lage machen diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Wohnqualität und vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin.

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

PATRICK TIBERIUS SILAGI

? Mobil.: +43 699 134 34 730

? E-Mail: p.silagi@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap