Erstbezug! Exklusive 5-Zimmer-Wohnung mit traumhafter Terrasse & Fernblick



Terrasse u. Loggia

Objektnummer: 1609/457210

Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	135,91 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	1.299.000,00 €
Betriebskosten:	358,93 €
USt.:	35,89 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. M. Lina Kuchenbecker

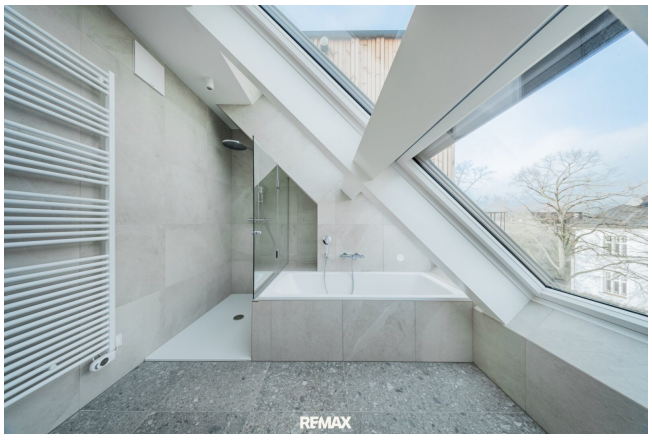
REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

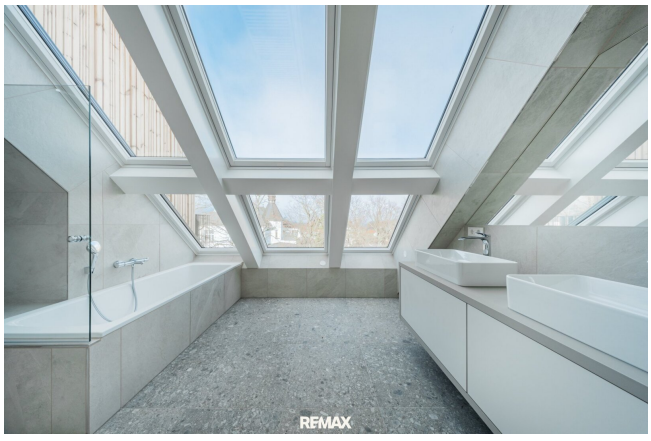

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

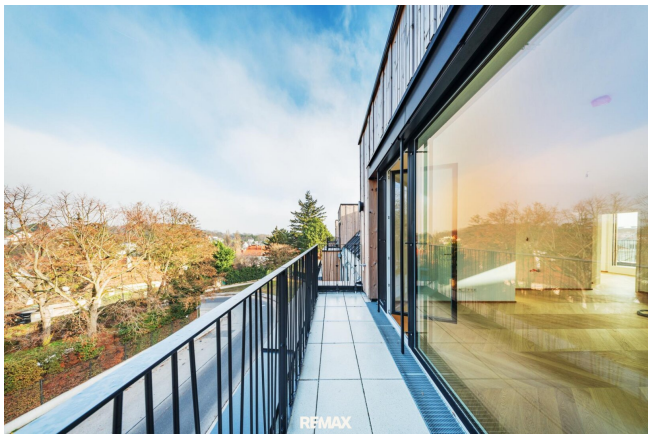




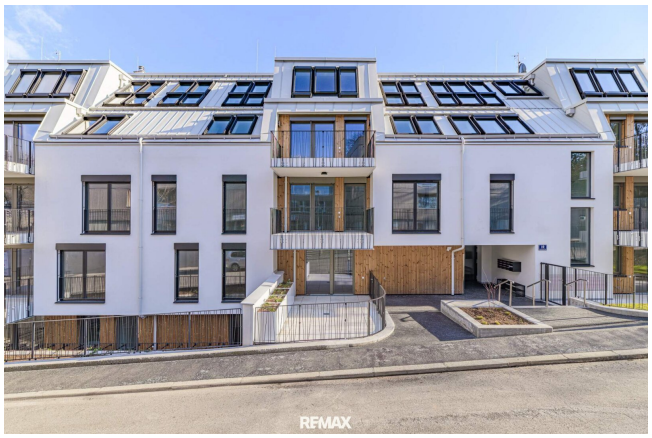









RE/MAX


RE/MAX



Schnitt (schematisch)



Ausstattung gem. Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Druck und Satzfehler, sowie irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und konnen sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

STOCK IM WEG

MODERNES WOHNEN
ZWISCHEN STADT UND GRÜN.

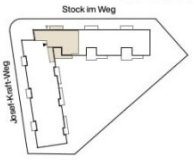
Stock im Weg 3, 1130 Wien
TOP 10, 2.OG / DG

Wohnfläche	**ca. 135,91 m²**
Loggia	**ca. 12,22 m²**
Terrassen	**ca. 22,75 m²**

1 Vorraum	6 WC	11 Zimmer
2 Wohnküche	7 Abstellraum	12 Terrasse
3 Zimmer/Ankleide	8 Bad/WC	13 Terrasse
4 Bad/WC	9 Zimmer	14 Loggia
5 Gang	10 Zimmer	15 Terrasse

Raumhöhe ca. 300 (cm),
in Nebenräumen bzw. Kochbereich abgehängte
Decke nach tech. Erfordernis
PH Parapethöhe ca.(cm)
H/RH Höhe/Raumhöhe ca.(cm)
HK Handtuchheizkörper
AS Absturzsicherung
------ darüberliegend — — — unterirdisch

Stand: September 2024



RE/MAX

Objektbeschreibung

Diese großzügige **136m² Erstbezugswohnung** bietet höchsten Wohnkomfort auf einer Ebene – perfekt für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Homeoffice-Liebhaber.

Highlights Dachwohnung Top 2.10

• 136 m² Wohnfläche + Loggia + Terrassen

• modern, hell und hochwertig ausgestattet

• 5 gut geschnittene Zimmer

• flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer

• 2 elegante Bäder mit Dusche und/oder Badewanne für maximalen Komfort

• sensationelle Terrassen

• großzügig, sonnig, mit atemberaubendem Fernblick

• Nord-Süd-Ausrichtung – ideal für ganztägige Lichtverhältnisse

• Erstbezug – alles neu, alles frisch

Highlights Allgemein

• Neubauprojekt mit 3 Stiegenhäusern

• Vielfältige Freiflächen: Garten, Balkon, Loggia oder Terrasse

• Hauseigene Tiefgarage mit 26 Stellplätzen & E-Mobilitäts-Vorbereitung

• Nachhaltige Energieversorgung: Erdwärme & Photovoltaik

• Stilvolle Fassadengestaltung mit Holz & großzügige Grünanlagen

• Eigener Fitnessraum, Spielplatz & Paketboxen

• Digitales schwarzes Brett "puck“

Ausstattung der Wohnungen

Lichtdurchflutete Räume, edle Materialien und moderne Haustechnik garantieren höchsten Wohnkomfort:

• Echtholz-Fischgrät-Parkettböden in allen Wohnräumen

• Moderne Fliesen & hochwertige Sanitärausstattung

• Fußbodenheizung & Deckenkühlung (Bauteilaktivierung)

• Elektrisch bedienbarer außenliegender Sonnenschutz

• Sicherheitstüre mit Mehrfachverriegelung

• Videogegensprechanlage

• Jede Wohnung mit eigener Freifläche inkl. Strom- & Wasseranschluss

• Kellerabteil mit Stromanschluss & Fahrradhalterungen

Komfort für den Alltag

• Fitnessraum mit modernen Technogym-Geräten

• Kleinkinderspielplatz & Kinderwagenraum pro Stiege

• Paketempfangsboxen & digitales Infoboard "puck“

• Tiefgarage mit 26 Stellplätzen & Vorbereitung für E-Ladestationen

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 <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap