Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung inkl. KFZ-Stellplatz!



Objektnummer: 102473

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Scherbangasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,07 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,78 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	500.000,00 €
Betriebskosten:	257,00 €
USt.:	25,70 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



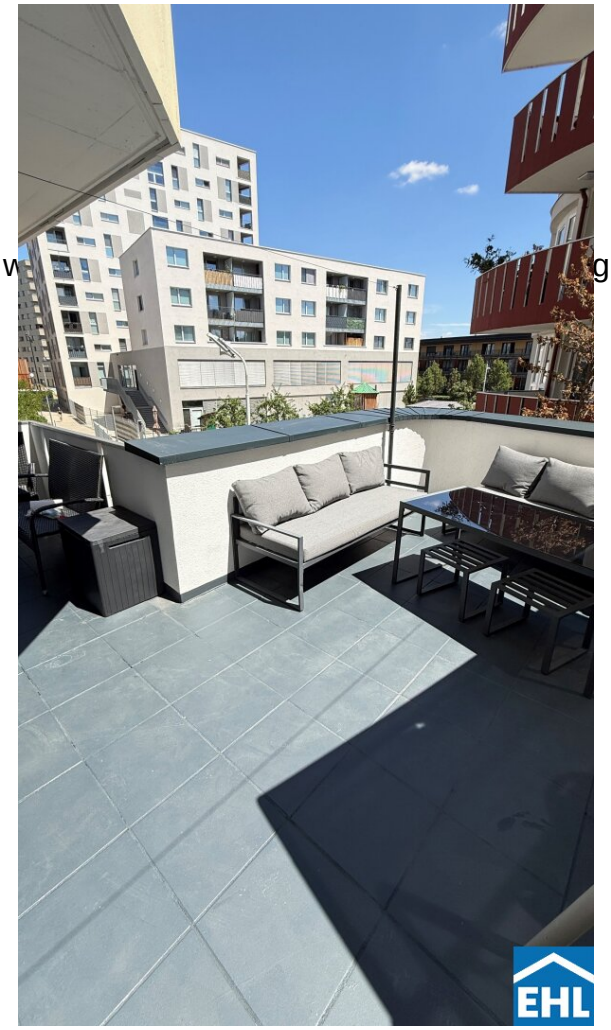
DI Birgita EHRENBERGER

EHL Wohnen GmbH

Rathausstraße 1
1010 Wien

T +43-1-512 76 90-422
H +43 664 88160139

Gerne stehe ich Ihnen für w gungstermin zur Verfügung.













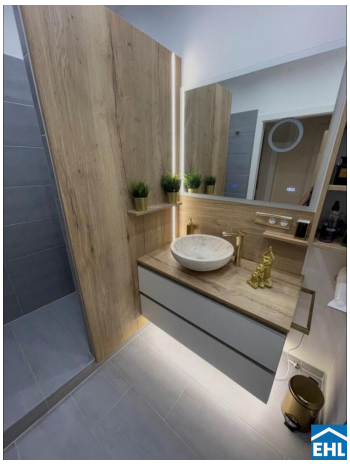

IT ALL STARTS
WITH A
DREAM



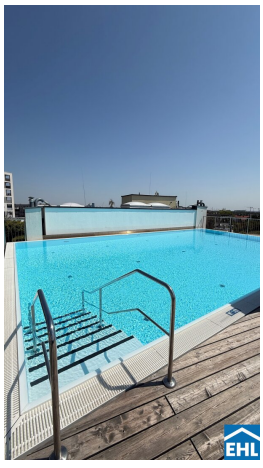






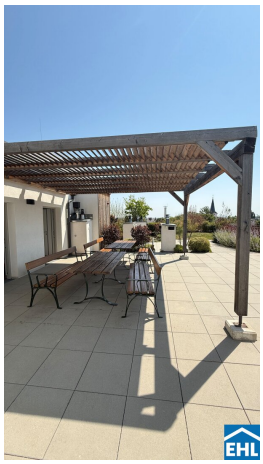




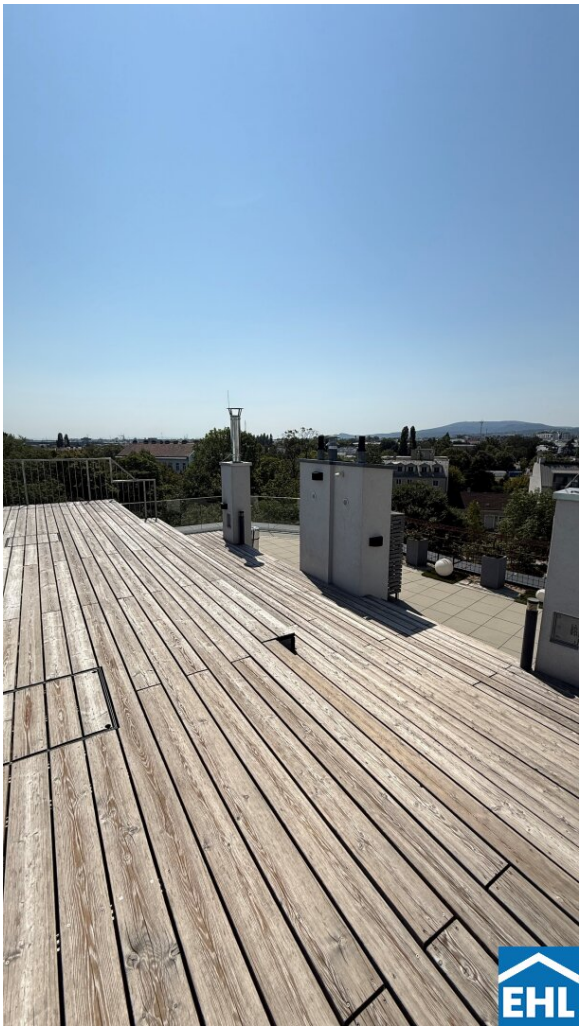








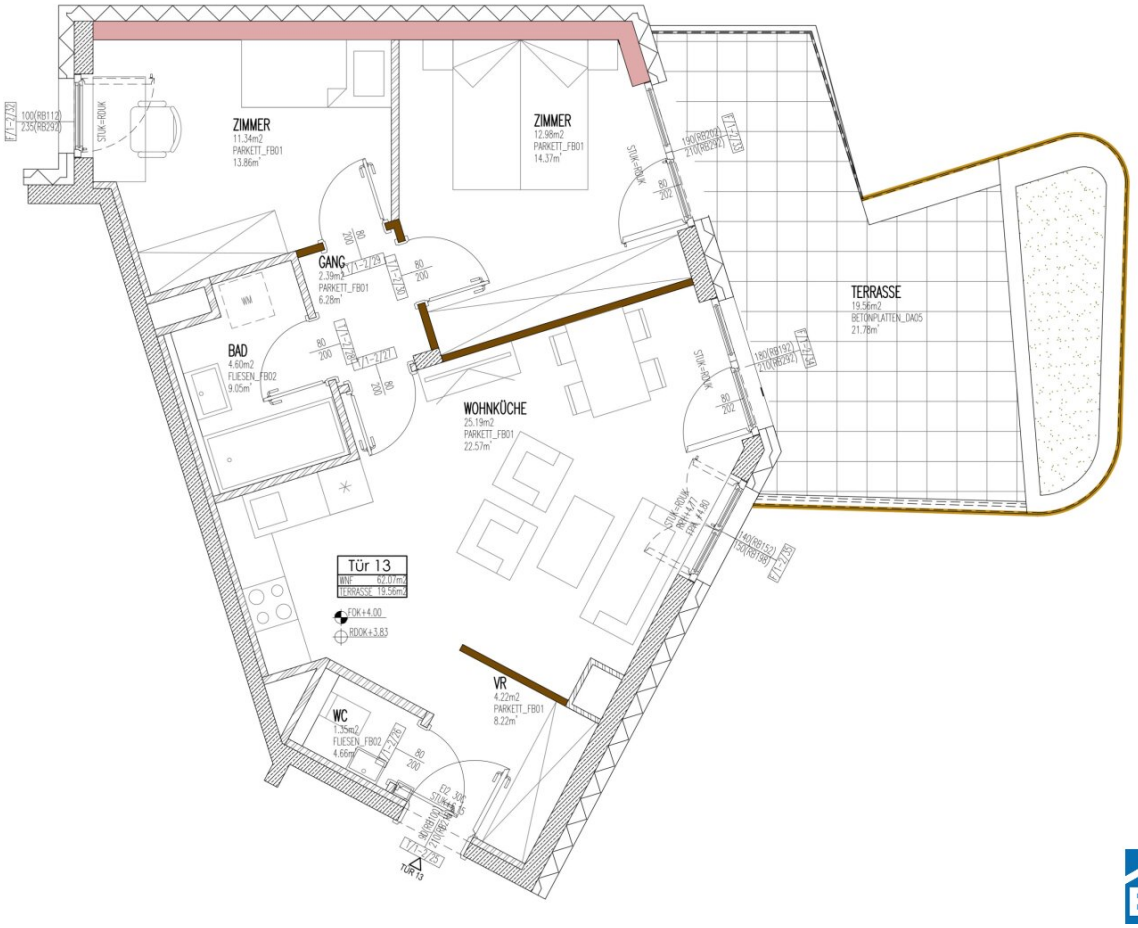









RAUB
EHL


ZIMMER
11.34m2
PARKETT_FB01
13.86m²
ZIMMER
12.98m2
PARKETT_FB01
14.37m²
GANG
2.39m2
PARKETT_FB01
6.28m²
BAD
4.60m2
FLIESEN_FB02
9.05m²
WOHNKÜCHE
25.19m2
PARKETT_FB01
22.57m²
TERRASSE
19.56m2
BETONPLATTEN_DA05
21.76m²
Tür 13
WNF 62.07m2
TERRASSE 19.56m2
FOK+4.00
RDOK+3.83
WC
1.35m2
FLIESEN_FB02
4.66m²
VR
4.22m2
PARKETT_FB01
8.22m²

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen mit großzügiger Terrasse und Pool auf allgemeiner Dachterrasse – hochwertige 3-Zimmer-Wohnung in Wien-Atzgersdorf

Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im modernen Wohnprojekt „FLAIR in the City“, das im Jahr 2021 errichtet wurde. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Materialien, großzügige Freiflächen sowie ein außergewöhnliches Angebot an gemeinschaftlichen Freizeiteinrichtungen.

Auf einer Wohnfläche von rund 62 m² bietet die Wohnung einen hellen Wohn- und Essbereich mit maßgefertigter Einbauküche, zwei weitere separat nutzbare Zimmer sowie ein modern ausgestattetes Badezimmer mit Dusche. Die rund 19 m² große Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet ausreichend Platz zum Entspannen und Verweilen.

Besonderes Augenmerk wurde auf die hochwertige Innenausstattung gelegt. Verklebte Parkettböden, eine maßgefertigte Tischlerküche mit hochwertigen Elektrogeräten sowie individuell angefertigte Einbaumöbel im Vorraum, Badezimmer und Wohnbereich schaffen ein harmonisches Wohnambiente und bieten gleichzeitig großzügigen Stauraum.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis inkludiert.

Ein besonderes Highlight der Wohnanlage stellt die rund 700 m² große, begrünte Dachlandschaft dar, die ausschließlich den Bewohnern zur Verfügung steht. Neben einem großzügigen Swimmingpool umfasst diese weitläufige Sonnenterrassen, gemütliche Aufenthaltsbereiche sowie einen Kinderspielplatz. Der beeindruckende Panoramablick über Wien bis nach Niederösterreich rundet das außergewöhnliche Freizeitangebot ab.

Die Kombination aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung, großzügiger privater Terrasse und exklusiven Gemeinschaftsflächen bietet ein attraktives Wohnkonzept mit hoher Lebensqualität.

Ausstattung und Highlights

- Ca. 62 m² Wohnfläche mit optimaler 3-Zimmer-Aufteilung
- Ca. 19 m² große private Terrasse
- Hochwertige, maßgefertigte Tischlerküche inklusive Elektrogeräten

- Individuelle Tischlereinbauten mit großzügigem Stauraum
- Hochwertige, verklebte Parkettböden
- Modernes Badezimmer mit Dusche
- Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis inkludiert
- Ca. 700 m² große gemeinschaftliche Dachlandschaft
- Exklusiver Dachpool mit großzügigen Sonnenterrassen
- Gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplatz auf dem Dach
- Panoramablick über Wien und Niederösterreich
- Modernes Wohnprojekt, Baujahr 2021
- Ruhige Lage abseits von Durchzugsstraßen
- Direkte Nähe zum Bruno-Morpurgo-Park

Öffentliche Anbindung:

- S-Bahn S1, S2, S3, S4
- Buslinie 56A, 58A, 60A, 62A, 66A, N66

Lage und Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in attraktiver Wohnlage im Herzen von Wien-Atzgersdorf im 23. Wiener Gemeindebezirk. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung sowie zahlreiche Grün- und Erholungsflächen aus.

Das Ortszentrum rund um den Atzgersdorfer Kirchenplatz ist in etwa drei Gehminuten erreichbar. Die S-Bahn-Station Wien Atzgersdorf befindet sich rund fünf Gehminuten entfernt und ermöglicht eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt. Der Wiener Hauptbahnhof ist mit der S-Bahn in rund zwölf Minuten erreichbar, der Stephansplatz mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 25 Minuten.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte sowie weitere Nahversorgungsmöglichkeiten befinden sich unter anderem in der nahe gelegenen Gatterederstraße und sind bequem zu Fuß erreichbar. Kindergärten, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen ergänzen das familienfreundliche Infrastrukturangebot.

Ein weiterer wesentlicher Vorzug der Lage ist die unmittelbare Nähe zum Bruno-Morpurgo-Park, der direkt an die südliche Seite der Wohnanlage angrenzt. Großzügige Grünflächen, ein gepflegter Baumbestand, ein Kinderspielplatz sowie Sportmöglichkeiten für Fußball und Basketball bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert unmittelbar vor der Haustüre.

Die Verbindung aus ruhigem Wohnumfeld, hervorragender Infrastruktur, guter öffentlicher Erreichbarkeit und attraktiven Naherholungsmöglichkeiten macht diese Eigentumswohnung zu einem idealen Zuhause für Paare, kleine Familien und anspruchsvolle Eigennutzer.

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 <750m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <4.500m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.750m
Polizei <1.750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.750m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.