

## **Neubauwohnungen in TOP Lage - Bezugfertig !**



**Objektnummer: 3292**

**Eine Immobilie von WohnSinn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	46,19 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,65 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	289.500,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	70,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.422,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

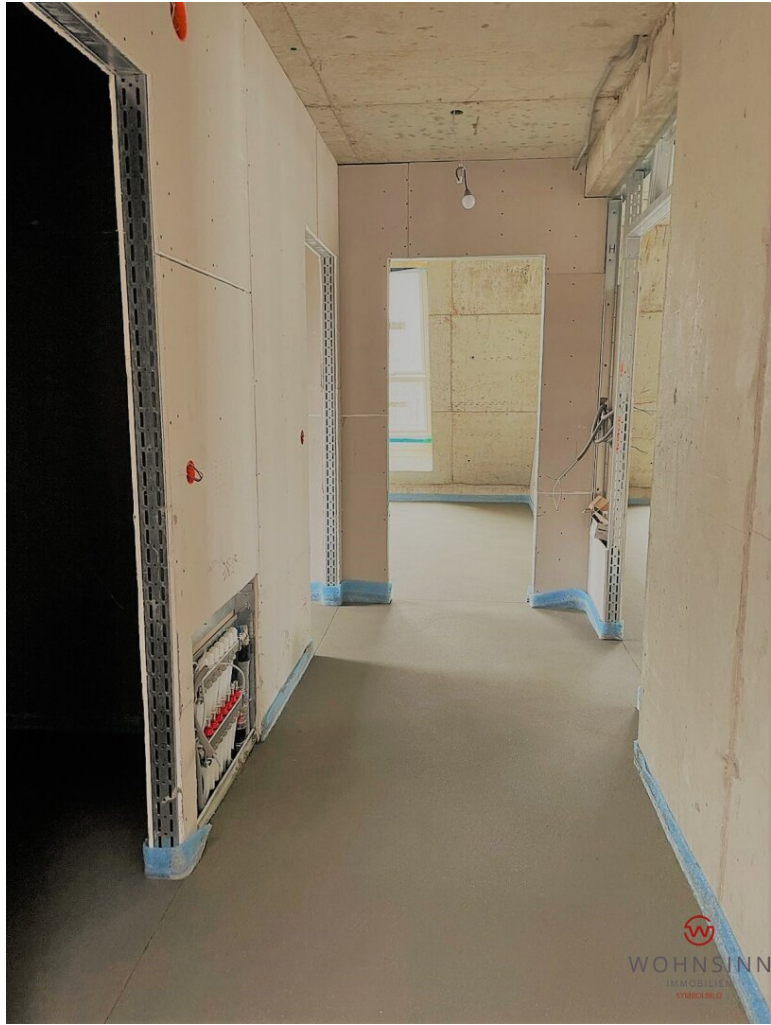


**Heinz-Peter Nastl**

WohnSinn Immobilien GmbH  
Singerstraße 4/23  
1010 Wien



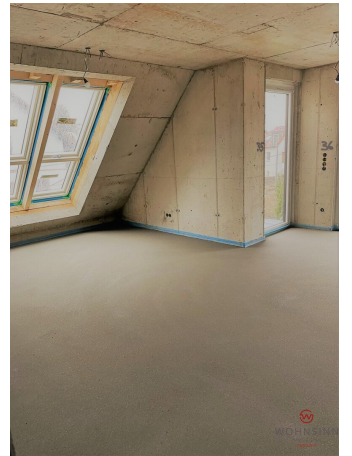




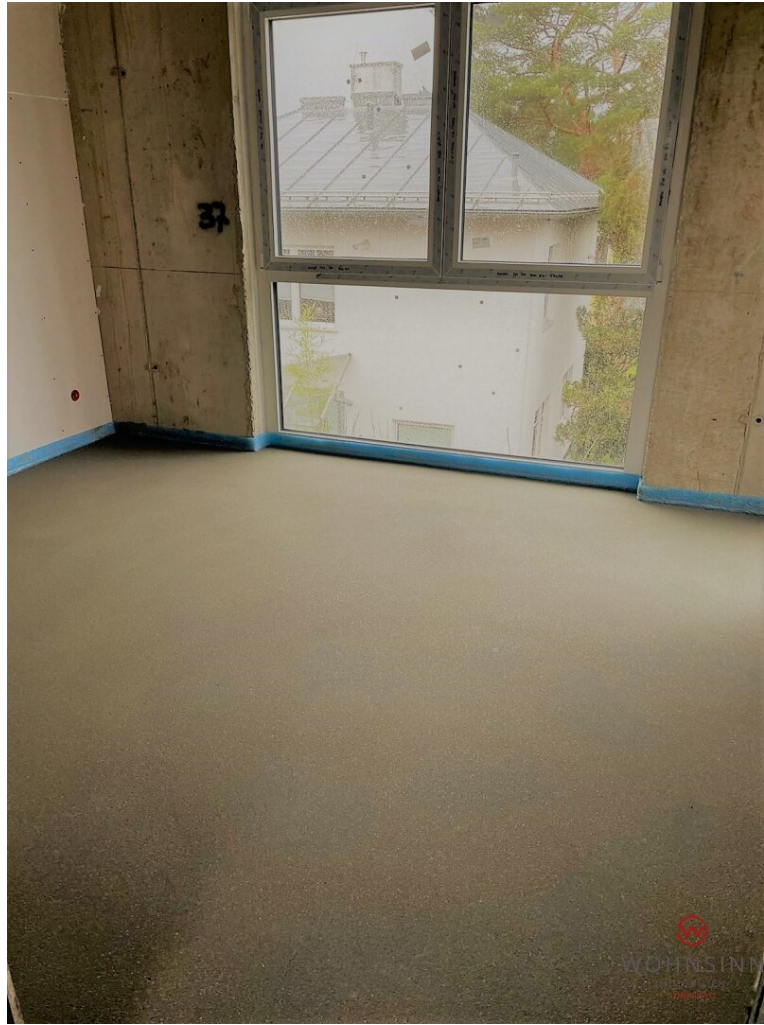
WOHSINN  
IMMOBILIEN  
FRANKFURT



WOHSINN  
IMMOBILIEN  
FRANKFURT



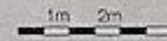
WOHSINN  
IMMOBILIEN  
FRANKFURT



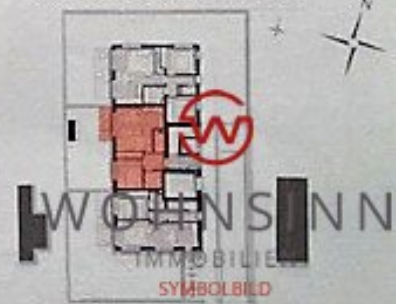
## TOP 02 | ERDGESCHOSS

Vorraum	4,82 m <sup>2</sup>
Wohnküche	25,93 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12,89 m <sup>2</sup>
WC-Dusche	4,10 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,09 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>50,63 m<sup>2</sup></b>

Terrasse	6,70 m <sup>2</sup>
Garten	46,19 m <sup>2</sup>



### ÜBERSICHT PLAN ERDGESCHOSS





ÜBERSICHT ERDGESCHOSS

<b>TOP 01</b>	Wohnnutzfläche	54,13 m <sup>2</sup>
	Freifläche	12,81 m <sup>2</sup>
	Garten	101,92 m <sup>2</sup>
<b>TOP 02</b>	Wohnnutzfläche	50,63 m <sup>2</sup>
	Freifläche	6,70 m <sup>2</sup>
	Garten	46,19 m <sup>2</sup>
<b>TOP 03</b>	Wohnnutzfläche	66,85 m <sup>2</sup>
	Freifläche	12,31 m <sup>2</sup>
	Garten	154,18 m <sup>2</sup>
	Zugang	11,41 m <sup>2</sup>
<b>Müllraum</b>		10,33 m <sup>2</sup>
<b>FAHRRADSTELLPLATZE:</b>		
	FSTP 13	1,60 m <sup>2</sup>
	FSTP 14	1,60 m <sup>2</sup>
	FSTP 15	1,60 m <sup>2</sup>
	FSTP 16	1,60 m <sup>2</sup>
	FSTP 17	1,60 m <sup>2</sup>
	FSTP 18	1,60 m <sup>2</sup>



**WOHNSINN**  
 IMMOBILIEN  
 SYMBOLBILD



## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen bei Wohnsinn Immobilien !

Eine perfekte Kombination aus ruhiger Vorstadtlage und sehr guter öffentlicher Anbindung zeichnet dieses hochwertige Neubauprojekt aus.

10 Eigentumswohnungen, 7 Tiefgaragen Stellplätze, Einlagerungsräume im Kellergeschoß, Kinderwagenraum und Fahrradraum sowie eine Photovoltaikanlage kann Ihnen dieser Neubau bieten.

Optimale Verkehrsanbindung - Autobahnanbindung 3 km entfernt, Aupark Jedleseesee - 600 m entfernt, Donauufer - 800 m entfernt.

Die 3 Wohnungen im Erdgeschoß verfügen über einen Privatgarten mit zugehöriger Terrasse. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Einlagerungsraum im KG, sowie min. 1 Fahrradstellplatz im KG und Vorgarten.

Die Grundrisse der Wohnungen wurden in Hinblick auf Familien- und Alltagstauglichkeit gestaltet. Jeder Quadratmeter wird optimal genutzt.

Alle Geschosse sind über den Personenlift erreichbar. Innerhalb der Wohneinheiten gibt es keine Schwellen, alles wird rollstuhlgerecht verwirklicht, also zukunftssicher und attraktiv für alle Altersgruppen.

Die Wohnungen sind hochwertig ausgestattet, moderne Fliesen und Parkettböden, bodenebene Glasduschen, elektrische Raffstore in allen Wohn- und Schlafräumen.

Die großen Fensterflächen sorgen für ausreichende Helligkeit in der ganzen Wohnung und strecken den Wohnraum nach außen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute mit **Herrn Heinz-Peter Nastl** unter **0660/157 50 54** einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

**Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch!**

**Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr.**

**Eigene Haftung ist ausgeschlossen.**

Herzlich willkommen bei Wohnsinn Immobilien !

Eine perfekte Kombination aus ruhiger Vorstadtlage und sehr guter öffentlicher Anbindung zeichnet dieses hochwertige Neubauprojekt aus.

10 Eigentumswohnungen, 7 Tiefgaragen Stellplätze, Einlagerungsräume im Kellergeschoß, Kinderwagenraum und Fahrradraum sowie eine Photovoltaikanlage kann Ihnen dieser Neubau bieten.

Optimale Verkehrsanbindung - Autobahnanbindung 3 km entfernt, Aupark Jedlesee - 600 m entfernt, Donauufer - 800 m entfernt.

Die 3 Wohnungen im Erdgeschoß verfügen über einen Privatgarten mit zugehöriger Terrasse. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Einlagerungsraum im KG, sowie min. 1 Fahrradstellplatz im KG und Vorgarten.

Die Grundrisse der Wohnungen wurden in Hinblick auf Familien- und Alltagstauglichkeit gestaltet. Jeder Quadratmeter wird optimal genutzt.

Alle Geschoße sind über den Personenlift erreichbar. Innerhalb der Wohneinheiten gibt es keine Schwellen, alles wird rollstuhlgerecht verwirklicht, also zukunftssicher und attraktiv für alle Altersgruppen.

Die Wohnungen sind hochwertig ausgestattet, moderne Fliesen und Parkettböden, bodenebene Glasduschen, elektrische Raffstore in allen Wohn- und Schlafräumen.

Die großen Fensterflächen sorgen für ausreichende Helligkeit in der ganzen Wohnung und strecken den Wohnraum nach außen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute mit **Herrn Heinz-Peter Nastl** unter **0660/157 50 54** einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

**Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch!**

**Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr.**

**Eigene Haftung ist ausgeschlossen.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap