

## Neubauwohnungen in TOP Lage - Bezugsfertig !



**Objektnummer: 3320**

**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>       | 55,81 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Terrassen:</b>        | 2                    |
| <b>Keller:</b>           | 3,60 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 364.500,00 €         |
| <b>Sonstige Kosten:</b>  | 78,00 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

13.122,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



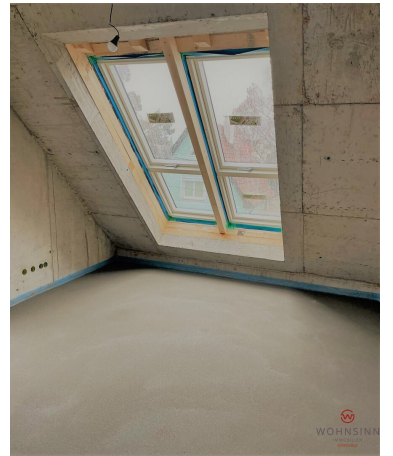
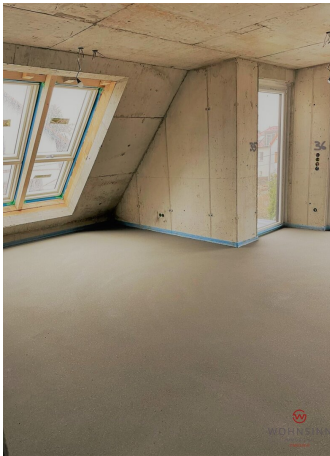
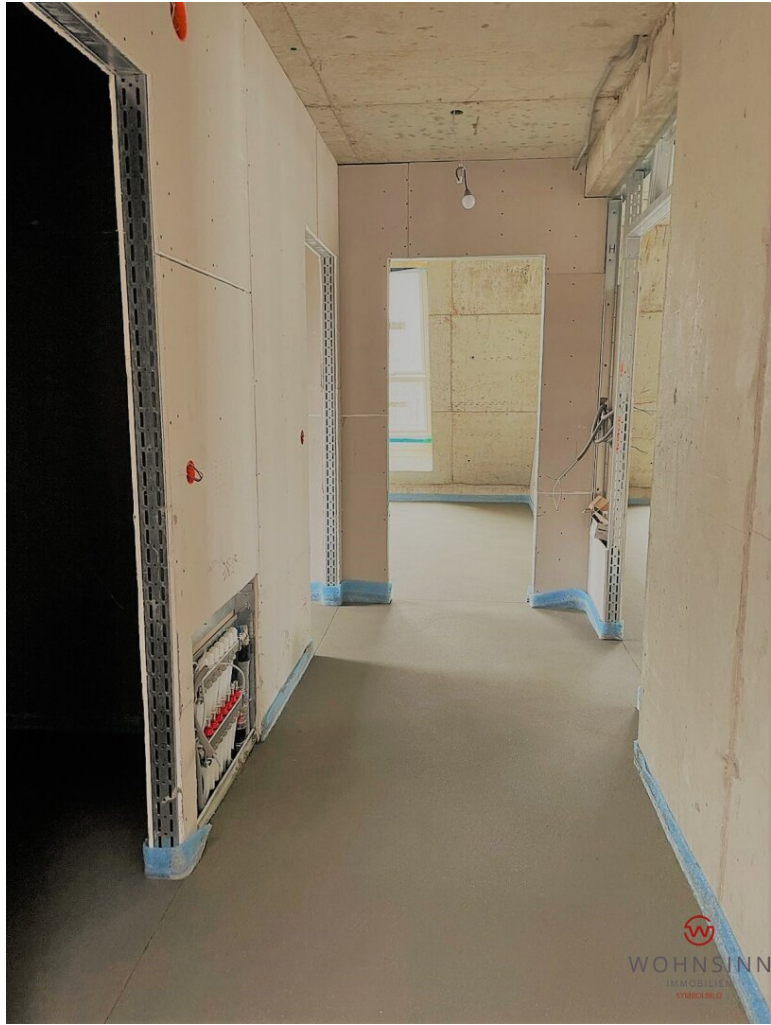
**Heinz-Peter Nastl**

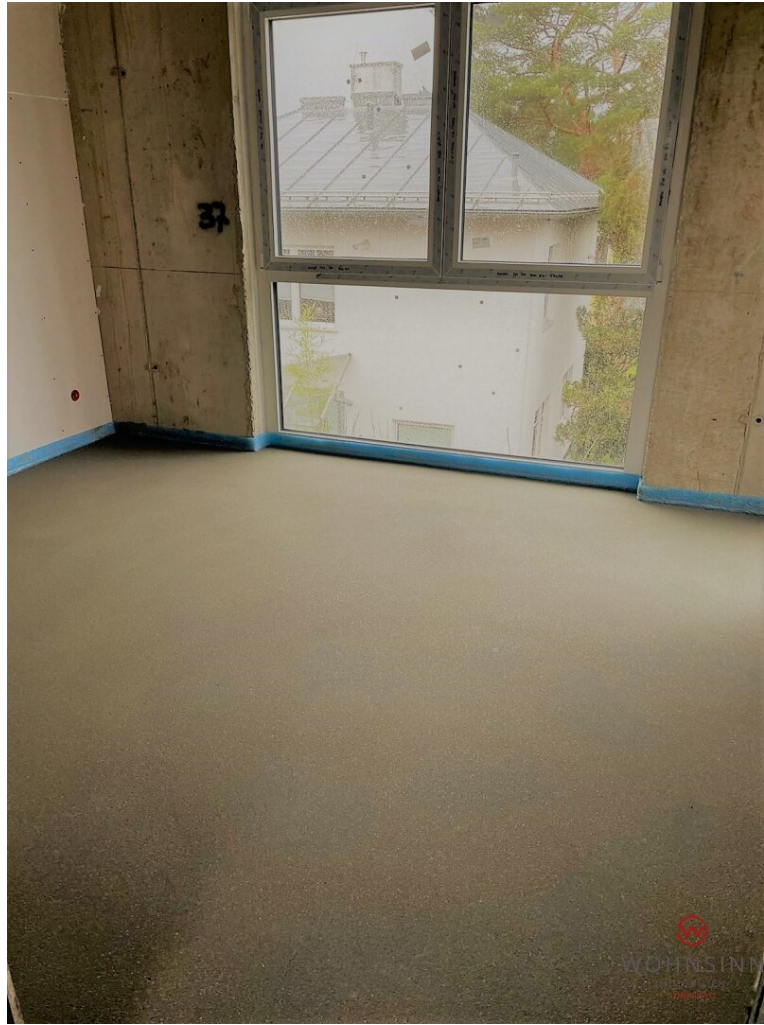
WohnSinn Immobilien GmbH  
Singerstraße 4/23  
1010 Wien

H +43 660 157 50 54











## ÜBERSICHT 01.DACHGESCHOSS

TOP 08  
 Wohnnutzfläche 43,02 m<sup>2</sup>  
 Freifläche 15,02 m<sup>2</sup>

TOP 09  
 Wohnnutzfläche 50,87 m<sup>2</sup> / 60,92 m<sup>2</sup>  
 Freifläche 24,59 m<sup>2</sup>

TOP 10  
 Wohnnutzfläche 45,76 m<sup>2</sup> / 55,81 m<sup>2</sup>  
 Freifläche 25,06 m<sup>2</sup>



WOHNSINN

IMMOBILIEN

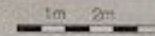
SYMBOLBILD

## TOP 10 IDACHGESCHOSS

|              |   |
|--------------|---|
| Vorraum      | 9,18 m <sup>2</sup>                         |
| Wohnküche    | 21,11 m <sup>2</sup> / 20,59 m <sup>2</sup> |
| Schlafzimmer | 10,22 m <sup>2</sup> / 14,79 m <sup>2</sup> |
| WC-Dusche    | 5,25 m <sup>2</sup>                         |

SUMME: 45,76 m<sup>2</sup> / 55,81 m<sup>2</sup>

Terrasse 25,96 m<sup>2</sup>



### ÜBERSICHT PLAN DACHGESCHOSS





## 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 zukunftsicher 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