

**"Willkommen in Ihrer neuen 4 Zimmerwohnung mit  
großem Balkon"**



**Objektnummer: 5660/6017**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,01 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	80,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,71 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	470.300,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Beatrix Fötsch**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

T +43 1 997 80 64  
H +43 699 11227903

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur











Änderungen vorbehalten



## Objektbeschreibung

### **Im Erstbezug & Provisionsfrei: Hochwertig errichtete 4 Zimmerwohnung mit südseitig ausgerichtetem Balkon**

Dieser Bauträger garantiert nachhaltige, saubere und absolut seriöse Bauweise. **Dieses Bauunternehmen** ist seit knapp **20 Jahren erfolgreich** am **österreichischen Markt tätig** und hat **unzählige zufriedene Käufer: innen und Bewohner: innen** aufzuweisen. **Absolute Zuverlässigkeit** bei der **Durchführung Ihrer Traum- Immobilie** ist hier die **oberste Priorität**. Wir stehen Ihnen von der ersten Anfrage bis zur Übergabe Ihrer Wohnung zur Seite.

**Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin, für diese bezugsbereite Immobilie! Ich freue mich schon sehr auf unser Kennenlernen!**

### **Beschreibung des hochwertig errichteten Wohnprojekts-**

Dieses **neu errichtete und schlüsselfertig gestellte Mehrparteienhaus** umfasst insgesamt nur **fünf Eigentumswohnungen**, mit verschiedenen Wohn/Nutz- und Freiflächen. Die **Wohnungen im Erdgeschoss** besitzen jeweils eine Terrasse und einen Eigengarten. Die **Wohnungen im 1. Obergeschoss** verfügen jeweils über einen großzügigen Balkon. Die Dachgeschoss-Wohnung besitzt zwei großzügige Dachterrassen. Im Kellergeschoss wird jeder Wohneinheit ein Abteil zugeordnet. Weiters befindet sich dort der Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum. Der Lift fährt weiters vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss.

### **Beschreibung der 4 Zimmerwohnung mit sonnigem Balkon**

#### **Top 3 im 1.OG**

Diese **Erstbezugs-Immobilie** vereint Komfort, Nachhaltigkeit und die Natur vor dem eigenen Zuhause, in einer selten vorzufindenden Kombination.

- **Wohn/Nutzfläche** gesamt, ca. 80,11 m<sup>2</sup>
- **Südostseitig ausgerichteter Balkon**, ca. 10,60 m<sup>2</sup>

Schon beim Betreten der Immobilie werden Sie von einem großzügigen Vorraum empfangen, der Ihnen den Weg zu allen Zimmern der Wohnung weist. Beim Betreten des geräumigen Wohn/Essbereichs und der offenen Küche sticht der hochwertige Parkettboden sofort ins



Auge. Dieser unterstreicht das moderne Ambiente der Wohnung perfekt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den nach Südost ausgerichteten Balkon mit einer Größe von ca. 10,60 m<sup>2</sup>. Dieser bietet Ihnen gerade an heißen Sommertagen, Erfrischung und Entspannung. Das Badezimmer mit moderner, großer Dusche und Waschmaschinenanschluss versehen, stehen ebenso zur Verfügung, wie ein WC mit Handwaschbecken.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Immobilie finden Sie das gemütliche ca. 9,41 m<sup>2</sup> große Kinderzimmer, das geräumige Eltern-Schlafzimmer mit einer Größe von ca. 15,80 m<sup>2</sup> und einen großem Schrankraum mit ca. 9,04 m<sup>2</sup> vor. Dieser bietet Ihnen ausreichend Stauraum für Ihre Garderobe und lässt das Herz von uns Frauen zumeist höherschlagen.

### **Fakten im Überblick:**

- ab sofort Bezugsbereit
- Neu errichtetes und hochwertiges Wohnhausprojekt
- Eigengrund in absoluter Grün- und Ruhelage
- Schlüsselfertige Ausführung
- optimale Grundrisse
- lichtdurchflutete und sonnige Räume
- minimaler Energieverbrauch, durch sehr gute bauphysikalische Eigenschaften
- umweltfreundliches Heizsystem, basierend auf erneuerbarer Energie

### **Highlights:**

- moderne Architektur
- **Ziegelmassivbau**

- Vollwärmeverbundsystem- Fassade
- **Fenster mit 3-Scheibenwärmeschutzverglasung** aus Kunststoff/Alu
- **Luft- Wärmepumpe** zur Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung
- **Fußbodenheizung**
- elektrische **Rollläden**
- hochwertiger **Parkettboden**
- großzügiger Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Lift vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss, für barrierefreien Zugang
- 3 Autoabstellplätze auf Eigengrund
- u.v.m.

### **RAUMAUFTEILUNG- Top 3: 4 Zimmer mit großem Balkon**

**|Vorraum|** Der Flur im Eingangsbereich bietet genug Platz für Ihre Garderobenelemente

**|Wohnküche|** ca. 30,34 m<sup>2</sup> großes Wohn-Esszimmer mit offener Küche und direktem Zugang auf den ca. 10,60 m<sup>2</sup> großen und sonnigen Balkon

**|Zimmer 1|** ca. 9,08 m<sup>2</sup>

**|Zimmer 2|** ca. 9,46 m<sup>2</sup> beide Zimmer eignen sich ideal als Kinderzimmer aber auch als Büro-, Gästezimmer und/oder begehrter Kleiderschrank

**|Zimmer 3|** Das ca. 15,80 m große Elternschlafzimmer - genügend Platz für ihr Bett und den Kleiderschrank

**|Badezimmer|** ausgestattet mit einer bodentiefen Dusche, einem Waschtisch & Waschmaschinenanschluss

**|WC|** ausgestattet mit Hänge-WC & separatem Waschtisch

**|Balkon|** Der Balkon, ca. 10,60 m<sup>2</sup> groß - der Bereich für ein sonniges Frühstück, denn die südöstliche Ausrichtung eignet sich perfekt dafür!

### **Rechtliches:**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap