

## Moderne Erstbezugs-Wohnträume am grünen Stadtrand



Terrasse

**Objektnummer: 2003/10975**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

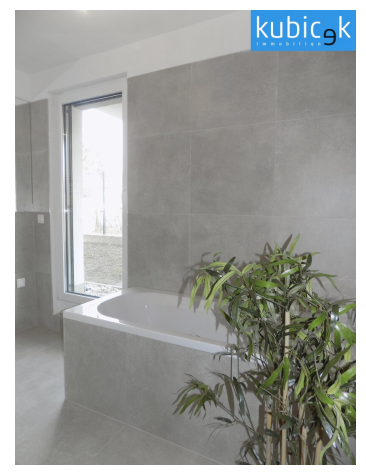
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	79,07 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,01 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Gesamtmiete</b>	1.124,84 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	924,03 €
<b>Kaltmiete</b>	1.022,58 €
<b>Betriebskosten:</b>	98,55 €
<b>USt.:</b>	102,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



Thomas Kubicek



kubic<sub>9</sub>k  
I M M O B I L I E N

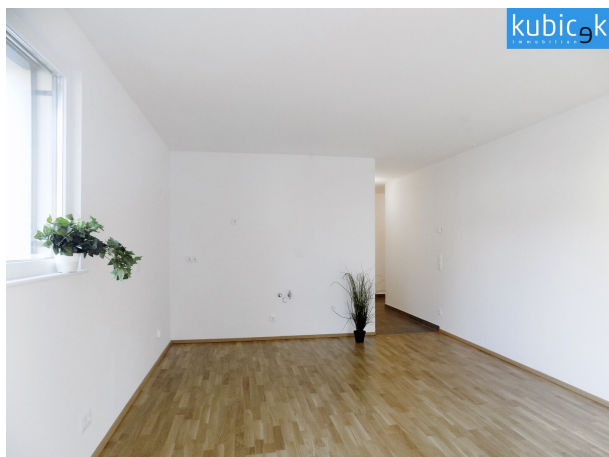
Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen

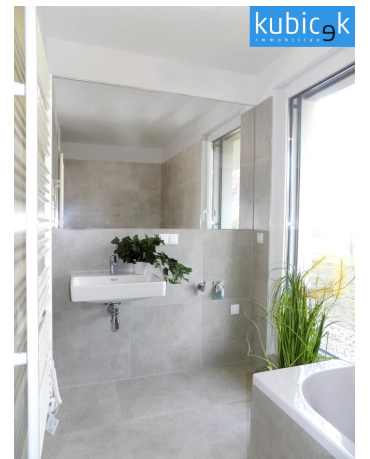
95%

Grundstücke

100%



















## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in unserer einzigartigen Neubauwohnungsanlage in der idyllischen Deindorfstraße im wunderschönen 22. Wiener Bezirk.

Wir sind stolz darauf, Ihnen atemberaubende Wohnungen präsentieren zu dürfen, die mit modernsten Annehmlichkeiten und einer eleganten Innenausstattung ausgestattet sind.

Unsere Wohnanlage in ökologischer Ziegelbauweise bietet Ihnen ein Leben in Harmonie mit der Natur, umgeben von majestätischen Föhren, in denen Vögel zwitschern und Sie sich wie in der Natur fühlen können.

Erleben Sie den Komfort des Erstbezugs und spüren Sie die luxuriöse Atmosphäre, die von der nieder strukturierten Wohnhausanlage ausgeht. In unseren komplett neuen exklusiven Wohnungen fühlen Sie sich wie in einem Einfamilienhaus und die Wohnungen bieten Platz für jeden Lebensstil, von 2 bis 4 Zimmern mit Wohnflächen von 36 m<sup>2</sup> bis 94 m<sup>2</sup>. Jede Wohnung verfügt über großzügige Fensterflächen, die reichlich Licht hereinlassen und über einen eigenen Garten oder eine Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einladen.

Unsere Architekten haben bei der Konzeption des Gebäudes darauf geachtet, dass jede Wohnung einen eigenen Charakter hat und einzigartig ist. Die hochwertige Innenausstattung der Wohnungen unterstreicht die elegante Ästhetik der Wohnanlage. Auch für genügend PKW Abstellplätze wurde gesorgt, so kann zu jeder Wohnung ein Stellplatz erworben werden. Diese sind zukunftssicher da bereits für Elektroautos eine dementsprechende Verrohrung vorhanden ist.

Alle Fenster sind mit Außenrollos (elektrische Raffstores) ausgestattet, um Ihnen den nötigen Sonnenschutz zu bieten. Durch die Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung wird Ihnen eine umweltfreundliche und kostengünstige Heizung geboten.

Die Böden sind mit Eichen Parkettböden und elegantem Feinsteinzeug ausgelegt, während das Badezimmer mit einer Laufen Keramik ausgestattet ist, was für eine moderne und stilvolle Optik sorgt. Die bodenebenen Duschen runden das luxuriöse Wohngefühl ab und bieten Ihnen einen hohen Komfort.

Unsere Wohnanlage in der Deindorfstraße bietet Ihnen den perfekten Rückzugsort, um dem hektischen Treiben der Stadt zu entfliehen und Ihre Batterien wieder aufzuladen.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass es generell in Essling gelegentlich zu Fluglärm kommen kann. Aber machen Sie sich keine Sorgen - wir haben bei der Planung und beim Bau des Gebäudes sorgfältige Schallisierungsmaßnahmen ergriffen, um sicherzustellen, dass Sie sich in Ihrer Wohnung immer noch in einer ruhigen und entspannten Umgebung befinden. Der Großteil der Fluggeräusche wird durch unsere 3-Scheibenverglasung minimiert, sodass Sie die

meiste Zeit in Ruhe und Frieden leben können.

Wir sind überzeugt, dass die einzigartigen Vorteile unserer Wohnanlage trotz des gelegentlichen Fluglärms eine großartige Wahl für Menschen sind, die ein idyllisches Zuhause mit modernen Annehmlichkeiten suchen.

Lassen Sie sich von diesem Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um diese besondere Wohnanlage persönlich zu besichtigen. Wir sind uns sicher, dass Sie von der Schönheit und dem Charme der Umgebung begeistert sein werden.

Bei dieser Wohnung handelt es sich um eine Gartenwohnung mit allen Annehmlichkeiten, die Sie sich wünschen können!

Die rund 55 m<sup>2</sup> große Wohnung bietet genug Platz für alle Ihre Bedürfnisse und befindet sich im Erdgeschoss womit diese barrierefrei zugänglich ist. Dies macht die Wohnung auch für ältere Menschen attraktiv.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem hellen und geräumigen Vorzimmer begrüßt, das Ihnen direkten Zugang zu allen Räumen ermöglicht.

Die Wohnküche ist das Herzstück der Wohnung und bietet genug Platz, um einen Ess- und Wohnbereich zu schaffen. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum Garten und zur westseitigen Terrasse, die den perfekten Ort für entspannte Abende bietet.

Das Schlafzimmer bietet ebenfalls einen direkten Zugang zum Garten und eine helle und einladende Atmosphäre, die zum Entspannen einlädt.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, einen Waschtisch und einen Waschmaschinen-Anschluss, damit Sie sich um alle Ihre Bedürfnisse kümmern können. Eine separate Toilette mit einem modernen Hänge-WC und einem Handwaschbecken ist auch vorhanden.

Der rund 79 m<sup>2</sup> große Garten rundet das Angebot ab und bietet Ihnen einen wunderbaren Ort zum Entspannen im Freien. Hier können Sie Ihre eigenen Blumen und Kräuter anbauen oder einfach nur die Sonne genießen. Die rund 19 m<sup>2</sup> große Terrasse bietet Platz für einen Essbereich im Freien, der perfekt für Grillabende und gesellige Zusammenkünfte geeignet ist.

Zusammenfassend ist diese Gartenwohnung mit 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 79 m<sup>2</sup> Garten und 19 m<sup>2</sup> Terrasse aufgrund ihrer Barrierefreiheit und des offenen Grundrisses eine hervorragende Wahl für Menschen jeden Alters, die eine geräumige und stilvolle Wohnung mit einfachem Zugang zum Freien suchen.



**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

**Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](http://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <2.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap