

## Sonniges Dachterrassendomizil - Wohntraum



Außenansicht

**Objektnummer: 2003/11006**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 18,73 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	195,30 €
<b>USt.:</b>	19,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.600,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kevin Troll**

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien  
Donaufelderstraße 261  
1220 Wien



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

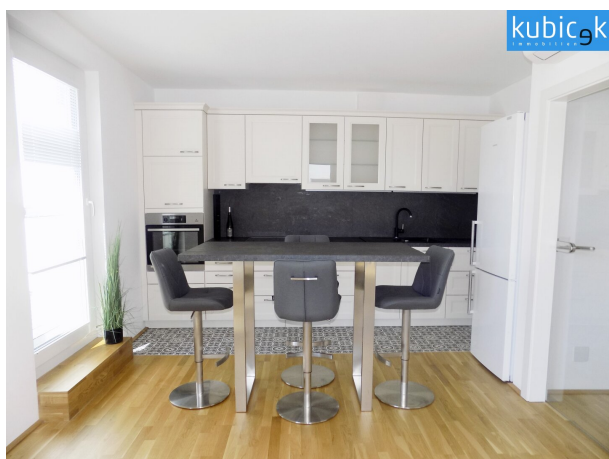
Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen

95%

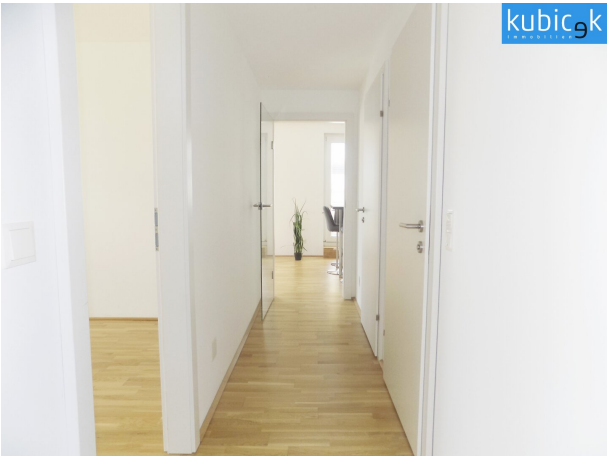
Grundstücke

100%













## Objektbeschreibung

Schon beim Betreten der Anlage mit Ihrer Offenheit und Grünflächen fällt einem sofort das wohltuend ruhige Wohnambiente auf.

Ein Lift bringt Sie in das Dachgeschoss (4. Liftstock). Sie leben auf rund 78 m<sup>2</sup>. Außerdem verfügen Sie über einen weiteren Platz und zwar an der Sonne: Denn zur Wohnung gehört eine rund 26 m<sup>2</sup> große südseitige Terrasse.

Die Raumaufteilung bietet alles, was Ihr Leben unbeschwert macht. Die Wohnküche ist hell und offen gestaltet, bietet zwei Ausgänge auf die Terrasse und beinhaltet auch eine Komplettküche mit sämtlichen Geräten und Essgruppe. Dazu gehört ein Induktionskochfeld, E-Herd, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierschrank, Dunstabzug, Spüle und LED Beleuchtung. Die zwei Schlafzimmer sind ostseitig ausgerichtet und bieten genügend Platz für einen großen Kasten. Zudem steht Ihnen noch ein Abstellraum zur Verfügung. Alle Fenster sind mit Außenrollos (elektrische Raffstores) und Innenjalousie ausgestattet, um Ihnen den nötigen Sonnenschutz zu bieten. Die Böden in den Zimmern sind in Parkett verlegt und für heiße Sommertage steht Ihnen in jedem Zimmer eine Klimaanlage zur Verfügung, somit ist höchster Wohnkomfort gewährleistet.

Im Badezimmer befinden sich Badewanne und Waschtisch, sowie einen Waschmaschinenanschluss. Modernen Kontrast schaffen die weißen Wandfliesen zu den hellen Bodenfliesen. Die Toilette ist in einem eigenen Raum untergebracht und hat ebenfalls ein Handwaschbecken. Die Beheizung folgt mittels Fernwärmeheizung und die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme. Auch ist die Möblierung, da keine Heizkörper vorhanden sind, flexibel einzurichten.

Das Internet wird immer wichtiger, hier sind Sie gut versorgt mit einem Glasfaseranschluss. Ihre Pakete können Sie sich bequem in die vor dem Gebäude liegenden Paketstation liefern lassen. Im Haus steht Ihnen noch ein großzügiges Kellerabteil und ein Fahrrad-/Kinderwagenraum zur Verfügung.

Klingt das nach Ihrem neuen Zuhause? Dann rufen Sie heute an und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

**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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **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 <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap