

**"Genießen Sie die einzigartige Grün- und Ruhelage nur wenige Meter vom Mühlwasser entfernt"**



Ansicht der Wohnhausanlage

**Objektnummer: 5660/6386**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Terrassenwohnung       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 105,10 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 5,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 36,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,69                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 618.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



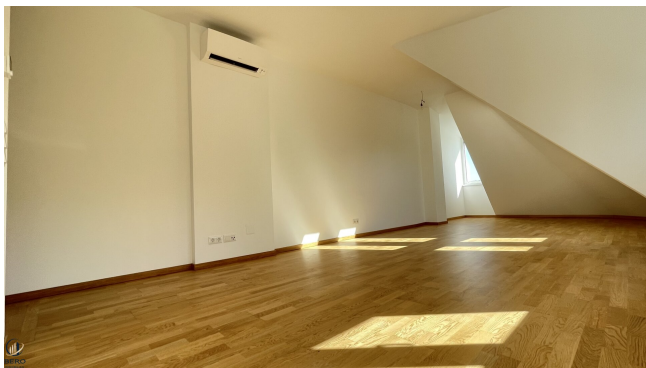
**Beatrix Fötsch**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

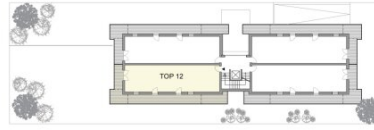






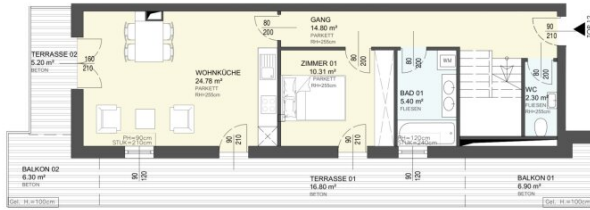






Lobaugasse

## TOP 12



1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS

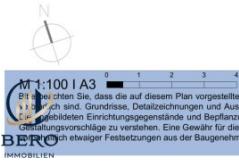
### LOBAUGASSE 116 1220 WIEN

#### Wohnfläche

|                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| 1.DG Gang                 | 14.80 m <sup>2</sup>        |
| WC                        | 2.30 m <sup>2</sup>         |
| Bad 01                    | 5.40 m <sup>2</sup>         |
| Zimmer 01                 | 10.31 m <sup>2</sup>        |
| Wohnküche                 | 24.78 m <sup>2</sup>        |
| 2.DG Zimmer 02            | 42.35 m <sup>2</sup>        |
| Bad 02                    | 5.16 m <sup>2</sup>         |
| <b>Gesamte Nutzfläche</b> | <b>105.10 m<sup>2</sup></b> |

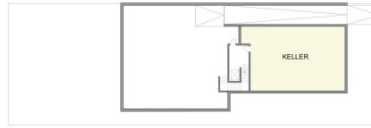
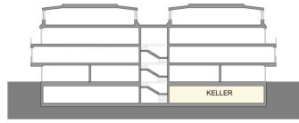
#### Freiflächen

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Balkon 01   | 6.90 m <sup>2</sup>  |
| Balkon 02   | 6.30 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse 01 | 16.80 m <sup>2</sup> |
| Terrasse 02 | 5.20 m <sup>2</sup>  |



am Mühlwasser



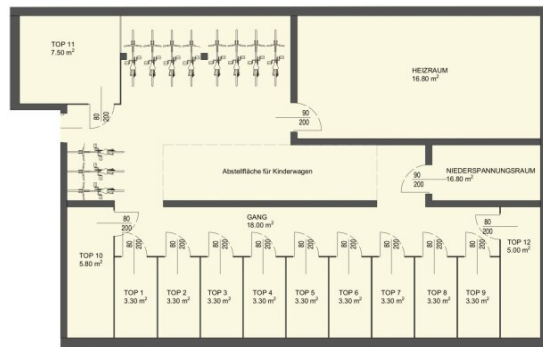


## KELLER

LOBAUGASSE 116  
1220 WIEN

Kellerabteile

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| TOP 1              | 3,30 m <sup>2</sup>   |
| TOP 2              | 3,30 m <sup>2</sup>   |
| TOP 3              | 3,30 m <sup>2</sup>   |
| TOP 4              | 3,30 m <sup>2</sup>   |
| TOP 5              | 3,30 m <sup>2</sup>   |
| TOP 6              | 3,30 m <sup>2</sup>   |
| TOP 7              | 3,30 m <sup>2</sup>   |
| TOP 8              | 3,30 m <sup>2</sup>   |
| TOP 9              | 3,30 m <sup>2</sup>   |
| TOP 10             | 5,80 m <sup>2</sup>   |
| TOP 11             | 7,50 m <sup>2</sup>   |
| TOP 12             | 5,00 m <sup>2</sup>   |
| Gesamte Nutzfläche | 116,70 m <sup>2</sup> |



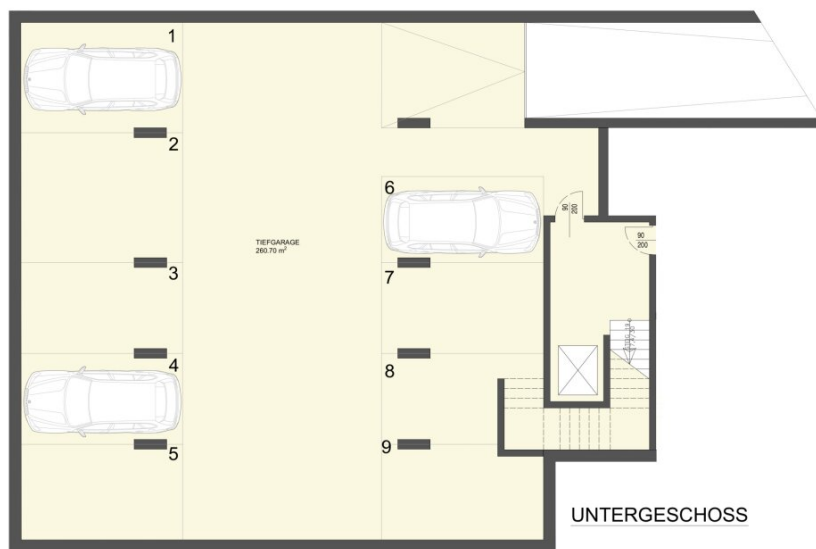
## UNTERGESCHOSS

M 1:100 | A3  
 Bitte beachten Sie, dass die auf diesem Plan vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand vom September 2021 repräsentieren und nicht verbindlich sind. Grundrisse, Detailzeichnungen und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge der Ausführung variieren können. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände und Bepflanzungen (Hecken) gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Die Darstellung vorbehaltlich etwaiger Festsetzungen aus der Baugenehmigung.  
**BERO**  
 IMMOBILIEN

am Mühlwasser



## TIEFGARAGE



LOBAUGASSE 116  
1220 WIEN

Stellplätze

Tiefgarage 260.70 m<sup>2</sup>

M 1:100 | A3  
Bitte beachten Sie, dass die auf diesem Plan vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand vom September 2021 repräsentieren und verbindlich sind. Grundrisse, Detailzeichnungen und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge der Ausführung variieren können. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände und Bepflanzungen (Hecken) gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Die Darstellung vorbehaltlich etwaiger Festsetzungen aus der Baugenehmigung.

**BERO**  
IMMOBILIEN

# am Mühlwasser



# Objektbeschreibung

## **Wohnen am Oberen Mühlwasser, die perfekte Liegenschaft für Menschen die das Besondere lieben**

Fußläufig nur wenige Minuten vom Oberen Mühlwasser entfernt, finden Sie diese neue Wohnhausanlage mit 12 Wohneinheiten inkl. verschiedener Freiflächen vor. Weiters befinden sich eine Tiefgarage, großzügige Kellerabteile, ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum in diesem Wohnprojekt.

**Diese Erstbezugs-Maisonette-Wohnung befindet sich im 1. und 2. Dachgeschoss dieser Wohnhausanlage.**

### **Erste Ebene im 1. Dachgeschoss- ohne Dachschrägen**

#### **Top 12 sofort bezugsbereit**

- zentral begehbbarer Vorraum
- Wohnbereich mit offener Küche und direktem Zugang auf die sonnige und große Terrasse
- 1. Schlafrum mit Zugang auf die Terrasse
- 1. Tageslicht-Bad mit Wanne, Waschtisch, Handtuchheizkörper mit Heizpatrone & Steuerung & WaMa Anschluss
- separates WC mit Waschbecken

Der Wohnraum mit offen gestalteter Küche weist zwei Terrassentüren auf. Durch die gute Situierung bietet diese ausreichend Platz, um sich kulinarisch entfalten zu können. Auch das Kinder- oder Jugendzimmer auf dieser Etage hat einen eigenen Zugang auf die herrliche Terrasse. Im zentral angelegten Vorraum befindet sich der Treppenaufgang in das 2. Dachgeschoss.

### **2. Ebene- im 2. Dachgeschoss**

- großzügig konzipiertes und ca. 42 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer
- durch die knapp bodentiefen Fensterflächen im Schlafbereich können Sie im Bett liegend den Sternenhimmel genießen

Auf dieser Etage finden Sie ein sehr großzügig angelegtes Schlafzimmer vor. Es besteht ebenso die Möglichkeit diesen Raum abzuteilen, sodass man über ein 4. Zimmer verfügen würde. Durch die großen Fensterflächen und Terrassentüren werden die Räume wunderbar mit Tageslicht versorgt, welches ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und einer Toilette versehen, steht Ihnen auch hier zur Verfügung.

### **Ausstattung und Besonderheiten**

- **moderne Ausstattung** und **Architektur** in herrlicher Lage
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- **maximale Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- **Weitzer Parkettboden** in den Wohn- und Schlafräumen
- modere und **großformatige Fliesen** in den Nassräumen
- **Fenster** von HASSLINGER, **3-fach - Isolierverglasung**
- Beschattung über **außenliegende Rollläden**, elektrisch bedienbar (Funkfernbedienung)
- Terrasse- Wasseranschluss mit Kemper-Ventil, selbst entleerend

- **Einbindung** in ein **Smart-Home System** z.B. mit dem SOMFY Connectivity Kit möglich
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe**, unterstützt durch **2x 6,0m<sup>2</sup> Photovoltaik**
- **Kühlung** im Sommer **über Fußbodenheizung** möglich (Temperierung)
- **VELUX** Dachflächen-Fenster mit außenliegenden Markisetten
- innenliegende **Klimaanlage** im Schlafzimmer
- zentrale SAT-Anlage und A1 Telekom Austria (5G)
- **Fußbodenheizung** auf beiden Etagen und in allen Räumen
- **KFZ-Stellplatz** in der **Tiefgarage**- Preis auf Anfrage
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Geräumiges Kellerabteil

**Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.**

**Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!**

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. 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/Auftraggeberin. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap