

Exquisite Maisonettenwohnung mit gehobenen Lebensstil



Objektnummer: 8014/90

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,37 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	349.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rafaela Simic B.A.

FiFu24 Immobilien GmbH
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien
1100 Wien

















TOP 4H1

WOHNFLÄCHE: 62,37 m²
 TERRASSE: 4,08 m²
 BALKON: 8,19 m²



Objektbeschreibung

Im malerischen 22. Bezirk Wiens, umgeben von ruhiger und idyllischer Atmosphäre, präsentieren wir eine exklusive Wohnanlage mit 40 Neubauwohnungen, die zwischen 30 m² und 94 m² variieren, sowie 7 optionale Dachgärten und 21 Garagenplätze, die zum Verkauf stehen. Diese Residenzen bieten neben Gärten, Balkonen oder Terrassen ein luxuriöses Wohnambiente, das durch die Möglichkeit ergänzt wird, einen der begehrten Dachgärten zu erwerben. Für Autofahrer stehen Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage bereit.

Die Wohnung Top 4H1 befindet sich in einem charmanten Mansardenhaus, das etwas abseits vom Hauptgebäude liegt. Es handelt sich um eine Maisonettewohnung, die über zwei Etagen erstreckt und damit einzigartige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Sowohl im oberen als auch im unteren Stockwerk gibt es eine Terrasse bzw. einen Balkon, die beide nach Osten ausgerichtet sind. Von hier aus genießen Sie einen atemberaubenden Weitblick auf die Stadt. Die insgesamt 62,37m² Wohnfläche bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnideen und lassen Raum für Komfort und Gemütlichkeit.

Wohnung H1 Top 4:

Die 3-Zimmer Wohnung mit ca. 62 m² Wohnfläche, ca. 8 m² Balkon sowie einer ca. 4 m² Terrasse erstreckt sich über das 1. und 2. Obergeschoss und gliedert sich in folgende Räume:

1.OG

- Vorraum ca. 5 m²
- Wohnküche ca. 21 m²
- Badezimmer ca. 7 m²
- separate Toilette ca. 1 m²

2.OG

- Vorraum ca. 2 m²
- Zimmer ca. 14 m²

- 2. Zimmer ca. 11 m²
- separate Toilette ca. 1 m²

Das architektonische Konzept und die sorgfältig geplanten Grundrisse spiegeln moderne Wohnansprüche wider und bieten den zukünftigen Eigentümern gut durchdachte und ästhetisch ansprechende Wohnräume.

Die hochwertige Ausstattung umfasst:

- **Böden:** INKU Echtholzparkett für ein warmes Wohngefühl
- **Fenster:** Dreifach isolierverglast für optimale Energieeffizienz und elektrische Außenrollos in Anthrazit zur Beschattung mit optionalem Insektenschutz
- **Sanitär:** Laufen PRO Einrichtungen und Grohe Armaturen garantieren Qualität und Langlebigkeit
- **Sicherheit:** Die Eingangstüren sind mit einer 3-fach Verriegelung ausgestattet
- **Heizung:** Eine Fußbodenheizung sorgt für ein gleichmäßig warmes Raumklima

Für Kunden, die einen noch höheren Standard wünschen, steht ein Premium-Paket zur Verfügung. Dieses beinhaltet exklusive Landhausdielen aus Eiche, Fliesen mit Marmorierung von Marazzi, eine individuell konfigurierbare Nolte Küche, WPC Terrassenbelag und weitere Ausstattungshighlights.

Fertigstellung und Besonderheiten:

- Bezugsfertig: Voraussichtlich im Jahr 2024
- Lage: Der 22. Bezirk bietet eine Kombination aus urbanem Leben und ruhiger Natur, ideale Verkehrsanbindungen sowie Nähe zu wichtigen Einrichtungen.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt **349.900,00,- €**.

Der Kaufpreis für Anleger beträgt **318.090,00,- € zzgl. 20% USt.**

- Optionale Extras: Dachgarten (zwischen 43,80 m² und 80,94 m²), Stellplätze (Anlegerpreis 25.000 €, Endnutzerpreis 27.500 €)

Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine Immobilie mit hohem Komfort, spektakulärer Aussicht und in einer der begehrtesten Lagen Wiens zu investieren. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer modernen Wohnlandschaft, die Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap