

## **Garten-Appartement mit Terrasse im Grünen**



**Objektnummer: 7591/63**

**Eine Immobilie von VITARO Properties GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	204,16 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,53 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.390.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Christian Karner**

VITARO Properties GmbH  
Wallnerstraße 2/28  
1010 Wien

H +43 664 52 77 123

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Foto © PicMyPlace



Foto © PicMyPlace

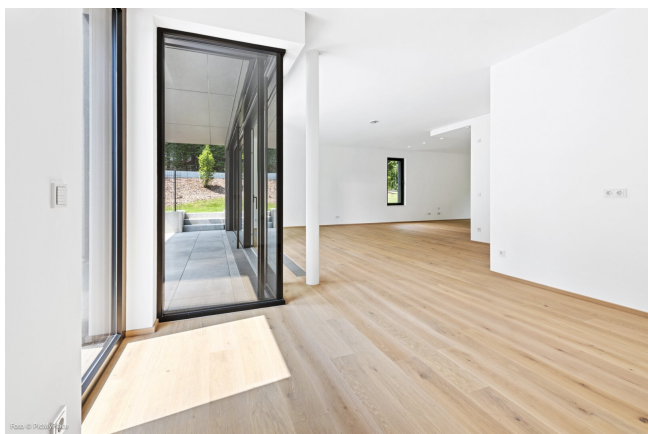


Foto © PicMyPlace

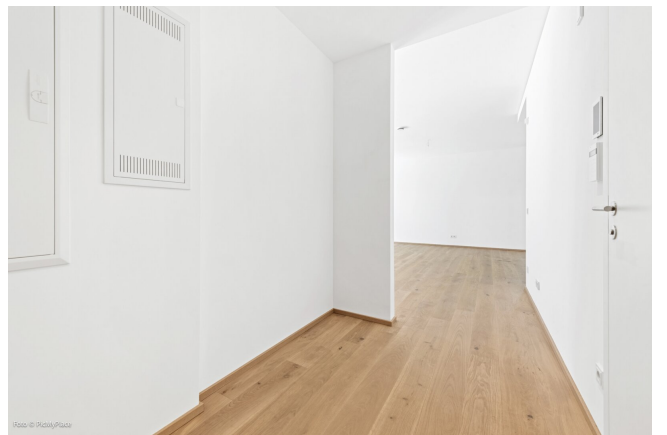




Foto © PicMyPlace



Foto © PicMyPlace



## Objektbeschreibung

Dieses luxuriöse Apartment befindet sich im Erdgeschoss in einer idyllischen Lage inmitten von Weingärten, mit einem atemberaubenden Blick auf Wien. Die höchste Qualität wird durch die ansprechende Architektur, die nachhaltige Bauweise und die hochwertige Ausstattung gewährleistet, die für einen angenehmen Wohnkomfort sorgt. Der Concierge-Service, der auf Ihre individuellen Bedürfnisse zugeschnitten ist, rundet das Paket ab.

### Besteht aus

- Wohnküche
- Zimmer
- Duschbad mit Doppelwaschbecken
- WC
- Abstellraum
- Entree-Garderobe
- Terrasse
- Garten

### Ausstattung

- Landhausdiele
- Exquisite Sanitärausstattung

- Dusche und WC Feinsteinzeug (großformatig), Duschtrennwand aus Einscheibensicherheitsglas
- Fußbodenheizung & Warmwasseraufbereitung über eine zentrale Luft/Wasser Wärmepumpe
- E-Ladestationen (E-Auto) in der Tiefgarage vorhanden
- Video-Gegensprechanlage
- Raumhöhen bis zu ca. 2,75 m
- Großzügige Holz-Alu-Fenster und -Türen mit 3-fach-Verglasung
- Elektrischer Sonnenschutz für Fenster und Fenstertüren Raffstores
- Decken-Kühlung mittels Betonkern-Aktivierung
- BUS System & Alarmanlage mittels Reedkontakt und Bewegungsmeldern
- Wohnungseingangstüren Widerstandsklasse 3
- Innentüren mit weiß beschichteten Holzwerkstofftürblättern
- Concierge-Service

Der Pkw-Stellplatz in Höhe von EUR 45.000,00 ist nicht im Kaufpreis inkludiert.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**



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

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap