

Charmante 2-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung am Rande Wiens - 22. Bezirk!



Objektnummer: 5660/6545

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,17 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A+ 36,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,65
Kaufpreis:	276.600,00 €
Betriebskosten:	104,34 €
USt.:	10,43 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

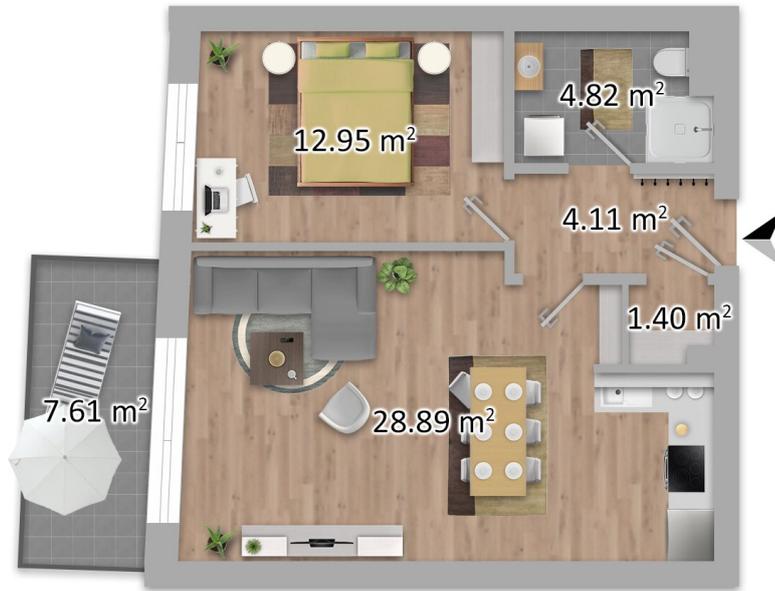
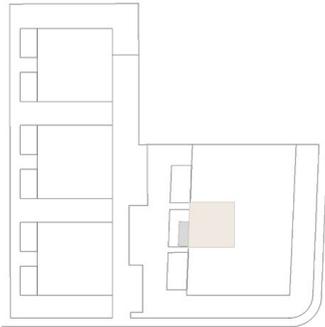
T +43 1 997 80 64
H +43 699 11227903

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







DG Top 14

Objektbeschreibung

Im Erstbezug & Provisionsfrei: Hochwertig errichtete 2 Zimmerwohnung mit südwestseitig ausgerichtetem Balkon

Dieser Bauträger garantiert nachhaltige, saubere und absolut seriöse Bauweise. **Dieses Bauunternehmen** ist seit knapp **20 Jahren erfolgreich** am **österreichischen Markt tätig** und hat **unzählige zufriedene Käufer: innen und Bewohner: innen** aufzuweisen. **Absolute Zuverlässigkeit** bei der **Durchführung Ihrer Traum- Immobilie** ist hier die **oberste Priorität**. Wir stehen Ihnen von der ersten Anfrage bis zur Übergabe Ihrer Wohnung zur Seite.

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich darauf Sie kennenzulernen!

Lage

In **der Nähe** des **Nationalparks Donau Auen** und der **Lobau** entsteht dieses Neubauprojekt, das bei den Themen **Qualität, Bauphysikalische Eigenschaften und Energieeffizienz** keinerlei Wünsche offenlässt.

Hier finden Sie in unmittelbarer Umgebung Geschäfte des täglichen Bedarfs, ebenso wie Kindergärten, Schulen, Restaurants, sowie ausreichende Möglichkeiten, um dem Alltagsstress bei ausgedehnten Spaziergängen zu entfliehen. Auch die **öffentliche Verkehrsanbindung** kann als durchwegs **sehr gut bezeichnet** werden. Die U-Bahn Linie 2, die Buslinien 26A, 550, 88A, N26 und 99A haben Haltestellen in der unmittelbaren und fußläufigen Umgebung. **Das Marchfeld Center** kann mit dem **Auto innerhalb von 3 Minuten** und mit dem **Bus innerhalb von 6 Minuten** erreicht werden.

Top 14

Diese Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und verfügt über einen Schlafraum und einen sehr großzügigen Wohnraum mit offener Küche, welche Ihnen viel Platz bietet, um sich kulinarisch entfalten zu können. Im Vorraum befindet sich neben dem Eingang eine Ankleide, wo Sie bequem die Kleidung für den täglichen Bedarf unterbringen können. Durch die großzügigen Fensterflächen werden die Räume mit ausreichend Tageslicht versorgt, welches ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf den großzügig geschnittenen Balkon, welcher einlädt den Tag mit einem Glas Wein, entspannt ausklingen zu lassen.

Hier finden Sie alles in unmittelbarer Umgebung, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen, Restaurants, sowie ausreichende spazier-Möglichkeiten, um den

Alltagsstress bei ausgedehnten Spaziergängen hinter sich lassen zu können.

Fakten im Überblick:

- **Wohnungen auf EIGENGRUND** errichtet
- bezugsbereit
- moderne Architektur
- wertbeständiger **Massivbau** mit Vollwärmeverbundsystem
- hochwertige und **3-fach isolierverglaste Fenster**
- Kunststoff/Alufenster
- **großzügige Panoramafenster** in den Wohnräumen
- elektrisch bedienbare, **außenliegende Sonnenschutzelemente** in den Wohnräumen
- **Wärmepumpe** zur Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen und mittels einer Luft-Wärmepumpe beheizt
- großformatige Fliesen 30cm x 60cm in den Sanitärräumen
- **hochwertiger Parkettboden** in den Wohnräumen
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Kellergeschoss

- **Lift** vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss für die barrierefreie Erschließung
- **optional KFZ-Autoabstellplätze** in der Tiefgarage vorhanden
- 5 Motorradabstellplätze in der Tiefgarage

Weiterführende Informationen

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. 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. 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 <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap