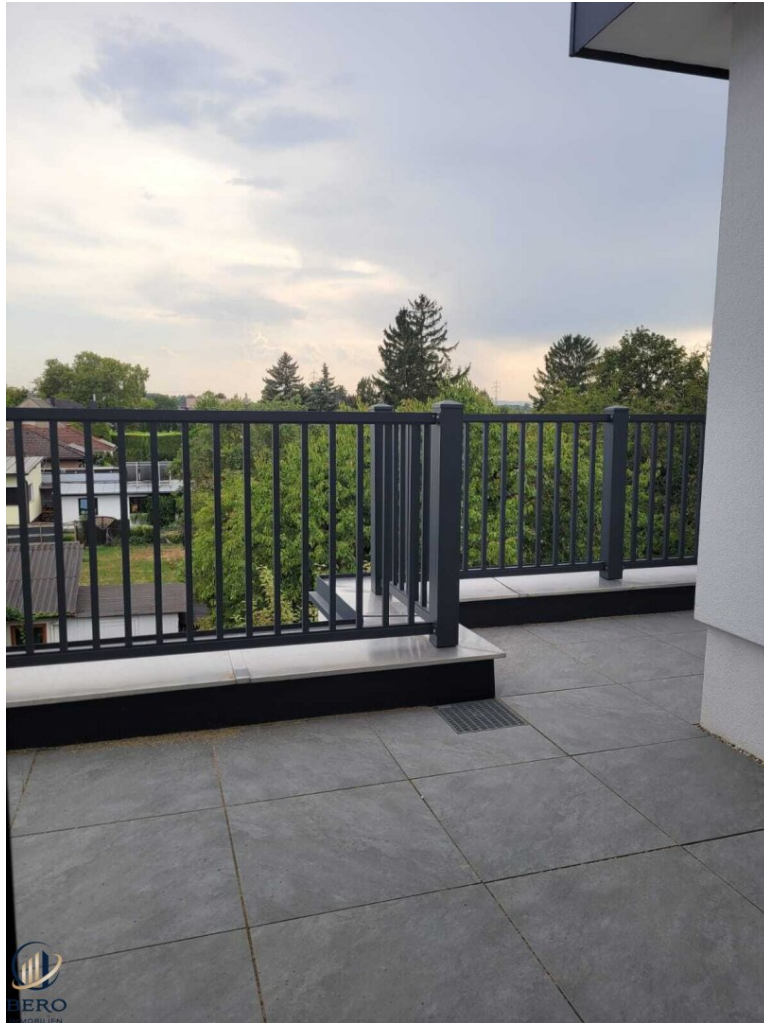


"Die perfekte Erstbezugs-2 Zimmer-Pärchen-Wohnung"



Grün- und Fernblick garantiert

Objektnummer: 5660/6711

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,28 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	284.600,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

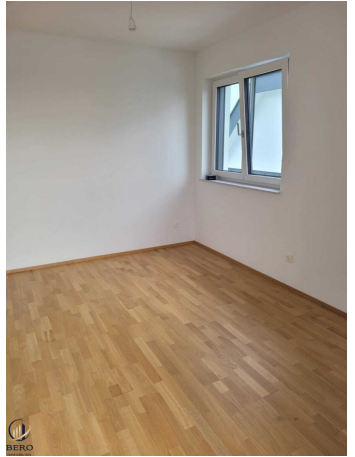
T +43 1 997 80 64

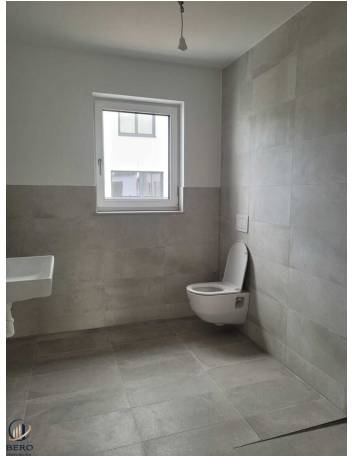
H +43 699 11227903

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

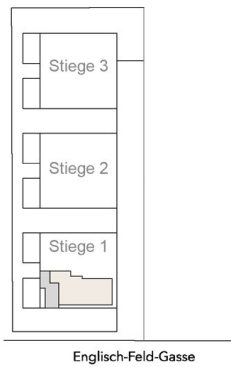
termin zur



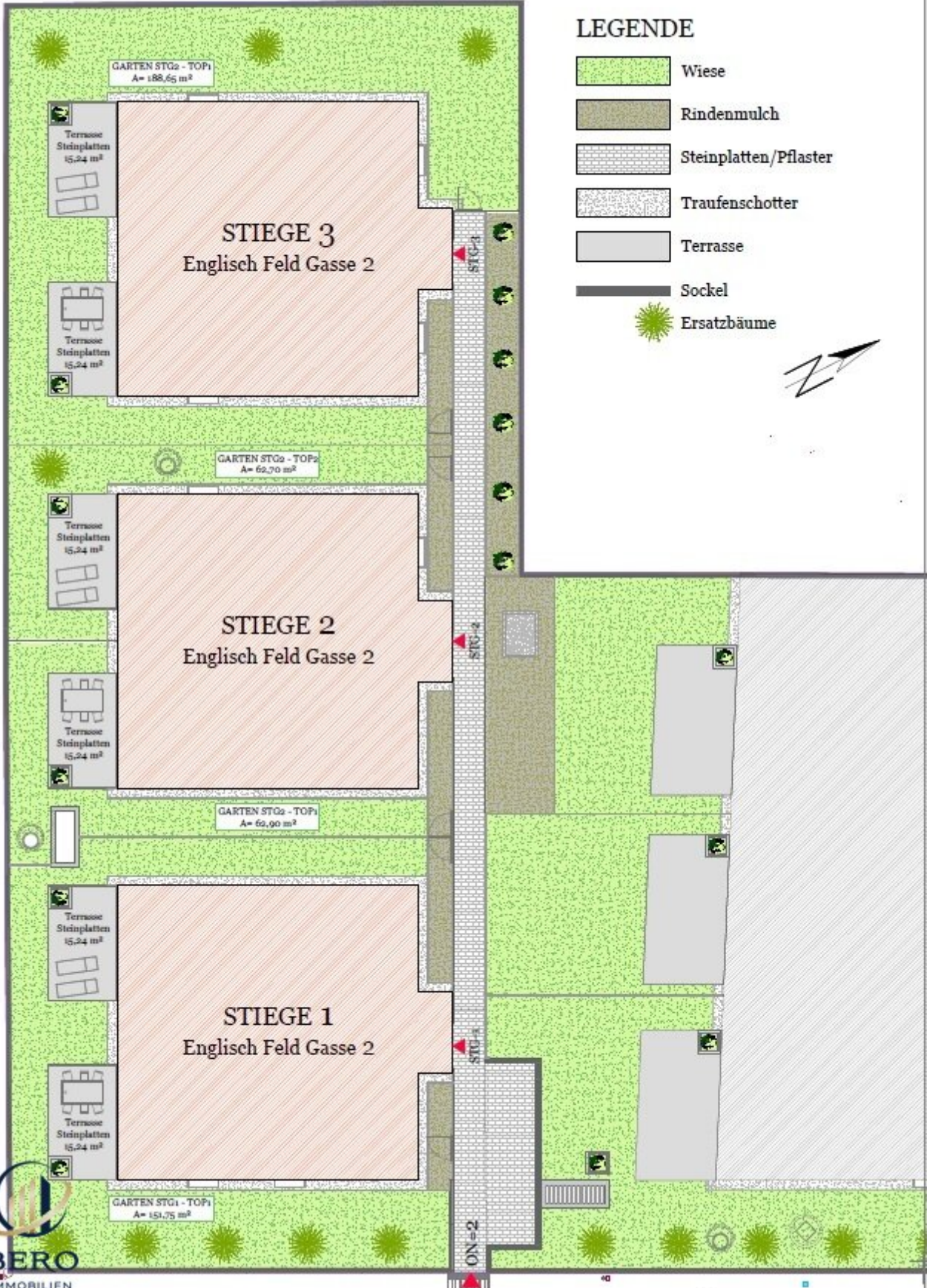




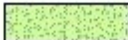










Stg. 1 DG Top 5



LEGENDE

-  Wiese
-  Rindenmulch
-  Steinplatten/Pflaster
-  Traufenschotter
-  Terrasse
-  Sockel
-  Ersatzbäume



Objektbeschreibung

Im Erstbezug & Provisionsfrei: Hochwertig errichtete 2 Zimmerwohnung mit sonniger und großer Terrasse

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.

Beschreibung des Neubauprojekts

Willkommen in dieser neuen und **exklusiv errichteten Wohnhausanlage** mit **18 Wohneinheiten**, aufgeteilt **auf 3 Stiegen**. Die Immobilien weisen **verschiedene Wohnflächen** auf, **von ca. 47 m² bis ca. 68m²**. **Jedes Objekt** verfügt über eine **eigene Freifläche wie Eigengarten, Terrasse oder Balkon**. Auf Grund der **guten Raumaufteilung** der einzelnen Wohnungen ist für jeden Haushaltstyp wie Single, Pärchen oder kleine Familien, etwas dabei. Jeder Wohneinheit ist **ein geräumiger Einlagerungsraum** im Kellergeschoss zugeordnet. Der Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum befindet sich ebenfalls im geräumigen Kellergeschoss.

Fakten im Überblick:

- **Wohnungen auf EIGENGRUND** errichtet

- ab **sofort bezugsbereit**
- moderne Architektur
- wertbeständiger **Massivbau mit Vollwärmeverbundsystem**
- **3-fach** isolierverglaste Fenster
- **Kunststoff/Alufenster** und **Terrassentüren**
- **großzügige Panoramafenster** in den Wohnräumen
- elektrisch bedienbare, außenliegende Sonnenschutzelemente in den Wohnräumen
- **elektrisch zu bedienende Raffstores**
- **Wärmepumpe** zur Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen und mittels einer **Luft-Wärmepumpe beheizt**
- großformatiges **Feinsteinzeug** 30cm x 60cm in den Sanitärräumen
- hochwertiger **WEITZER-Parkettboden** in den Wohnräumen
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Kellergeschoss
- **Lift vom Kellergeschoss/Tiefgarage bis ins Dachgeschoss** für die **barrierefreie Erschließung**

- optional-KFZ-Autoabstellplätze in der großzügig geschnittenen Tiefgarage vorhanden
- 5 Motorradabstellplätze in der Tiefgarage

Beschreibung der 2 Zimmerwohnung mit herrlicher Terrasse

Top 5, Stiege 1

- Vorraum ca. 7,47 m²
- Wohnküche mit Essbereich ca. 22,41 m² und direktem Zugang auf die Terrasse
- geräumiges Schlafzimmer ca. 16,10 m²
- ca. 4,96 m² großes Tageslicht-Bad mit Dusche, Waschtisch, Toilette und WaMa Anschluss
- 13,30 m² große Terrasse

Weiterführende Informationen

Wir weisen ausdrücklich 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. 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