

**RESERVIERT 3 Zimmerwohnung in Top Lage –  
Wohnraum in Ruhelage - Nähe zum Naturerholungsgebiet  
- Provisionsfrei**



**Objektnummer: 5660/6721**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	358.800,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

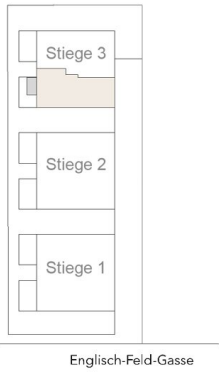
## Ihr Ansprechpartner



### Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

T +43 1 997 80 64



Stg. 3 OG Top 3

# Objektbeschreibung

## Entschleunigen und das Leben wieder genießen - zurück zur Natur

Hier entsteht ein exklusives Neubauprojekt mit 18 Wohneinheiten aufgeteilt auf 3 Stiegen. Die Größen der jeweiligen Wohnungen reichen von ca. 47m<sup>2</sup> bis hin zu ca. 68m<sup>2</sup> Wohnfläche. Jedes Objekt verfügt über eine eigene Freifläche wie Eigengarten, Terrasse oder Balkon. Durch die effiziente Planung der Grundrisse ist für jeden Haushaltstyp wie Single, Pärchen oder Familien, etwas dabei.

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:

- moderne Architektur
- wertbeständiger Massivbau mit Vollwärmeverbundsystem
- hochwertige 3-Scheibenwärmeschutzglas- Kunst-Alu-Fenster
- großzügige Panoramafenster in den Wohnzimmern
- elektrisch bedienbare, außenliegende Sonnenschutzelemente in den Wohnräumen
- Wärmepumpe zur Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- großzügiger Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Keller
- Lift von Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss für die barrierefreie Erschließung

- 23 Autoabstellplätze in der Tiefgarage
- 5 Motorradabstellplätze in der Tiefgarage

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

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

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 mitverkauft. 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