

## **Herrliche 3 Zimmer-Gartenwohnung im Erstbezug**



**Objektnummer: 5660/6714**

**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>                   | 57,88 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 52,20 m <sup>2</sup>                    |
| <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>                    | 329.700,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



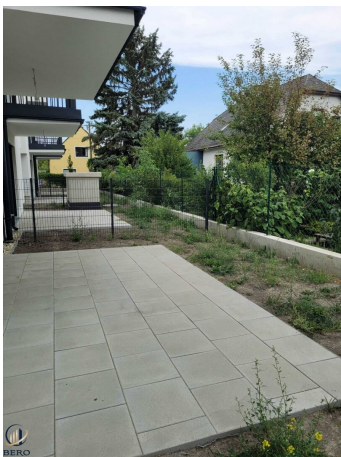
**Beatrix Fötsch**

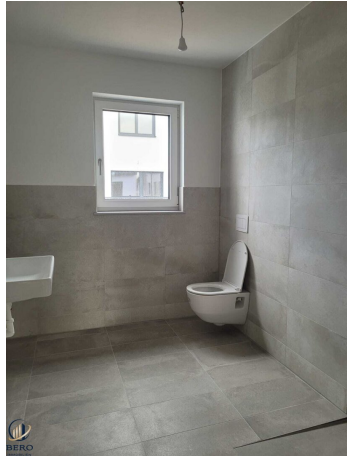
Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

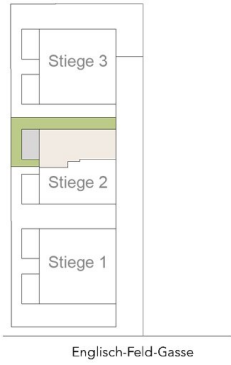
T +43 1 997 80 64  
H +43 699 11227903

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

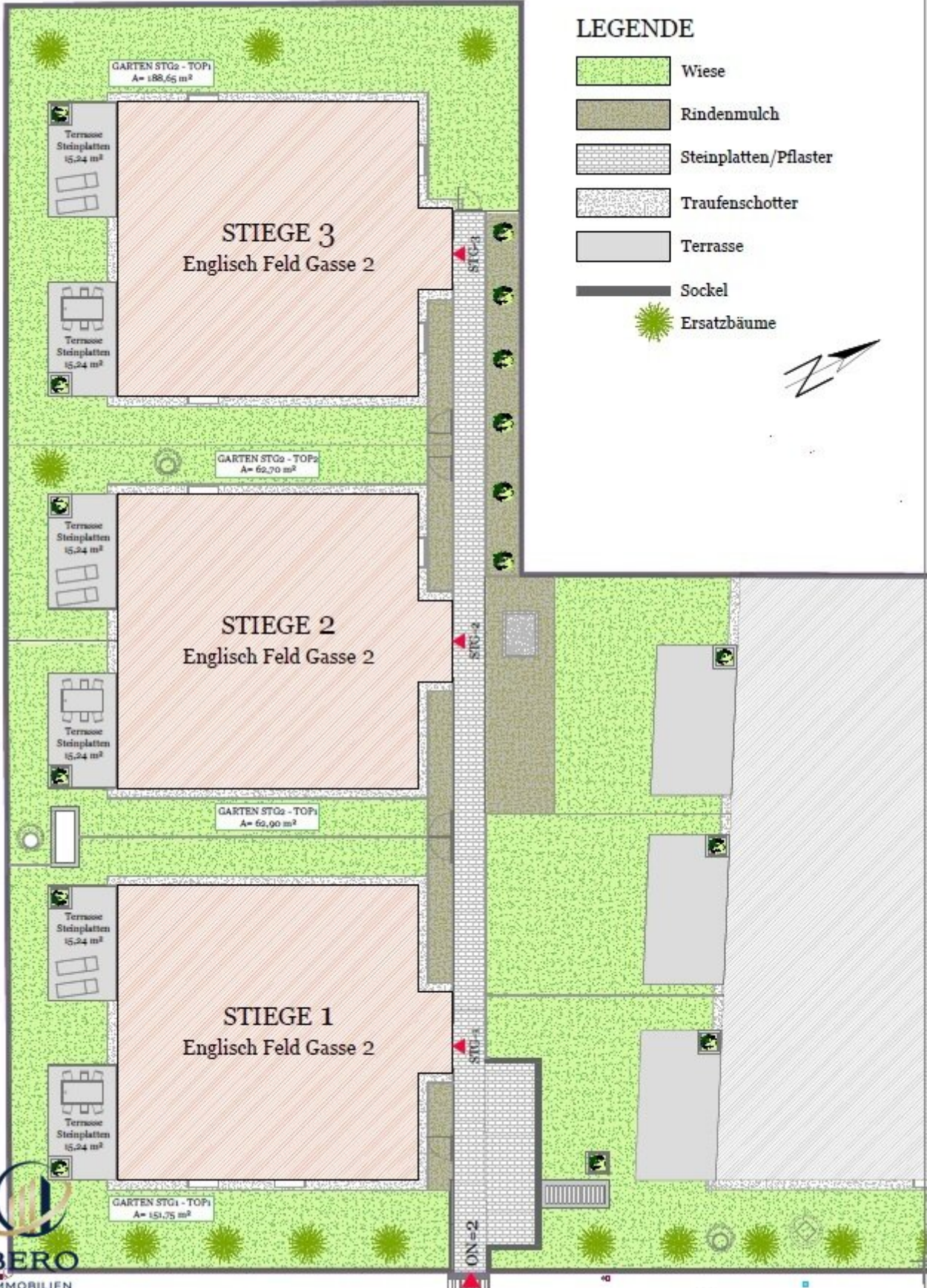
termin zur







Stg. 2 EG Top 2



## Objektbeschreibung

**Im Erstbezug & Provisionsfrei: Hochwertig errichtete 2 Zimmerwohnung mit südwestseitig ausgerichteter Terrasse und Garten**

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 m<sup>2</sup> bis ca. 68m<sup>2</sup>**. **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 3 Zimmerwohnung mit herrlicher Terrasse und einem Garten**

### **Top 2, Stiege 2**

- Vorraum ca. 7,47 m<sup>2</sup>
- Wohnküche mit Essbereich ca. 23,40 m<sup>2</sup> und direktem Zugang auf die Terrasse und in den Garten, süd-ost-westseitig ausgerichtet
- geräumiges Schlafzimmer ca. 14,28 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer, Home Office oder begehbare Garderobe ca. 7,66 m<sup>2</sup>
- ca. 5,07 m<sup>2</sup> großes Tageslicht-Bad mit Dusche, Waschtisch, Toilette und WaMa Anschluss
- 15,24 m<sup>2</sup> große Terrasse
- ca. 52,10 m<sup>2</sup> großer und sonniger Garten

### **Weiterführende Informationen**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind zum Teil Visualisierungen. 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