

**Provisionsfrei! Erstbezug - Wunderschöne
Drei-Zimmer-Wohnung mit Loggia!**



Objektnummer: 5908/976

Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Altmannsdorfer Straße 188
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,84 m ²
Nutzfläche:	77,07 m ²
Zimmer:	3
Keller:	3,09 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	453.960,00 €

Ihr Ansprechpartner



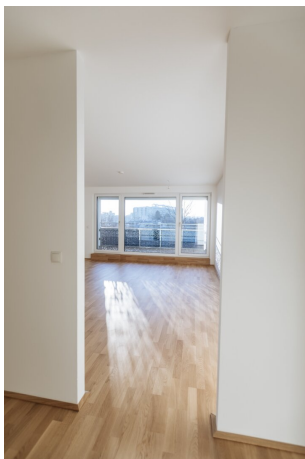
Fanny Vorstandlechner

ABRA IC GmbH
Höhnegasse 20/3
1180 Wien

T +43 670 20 11 22 8

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



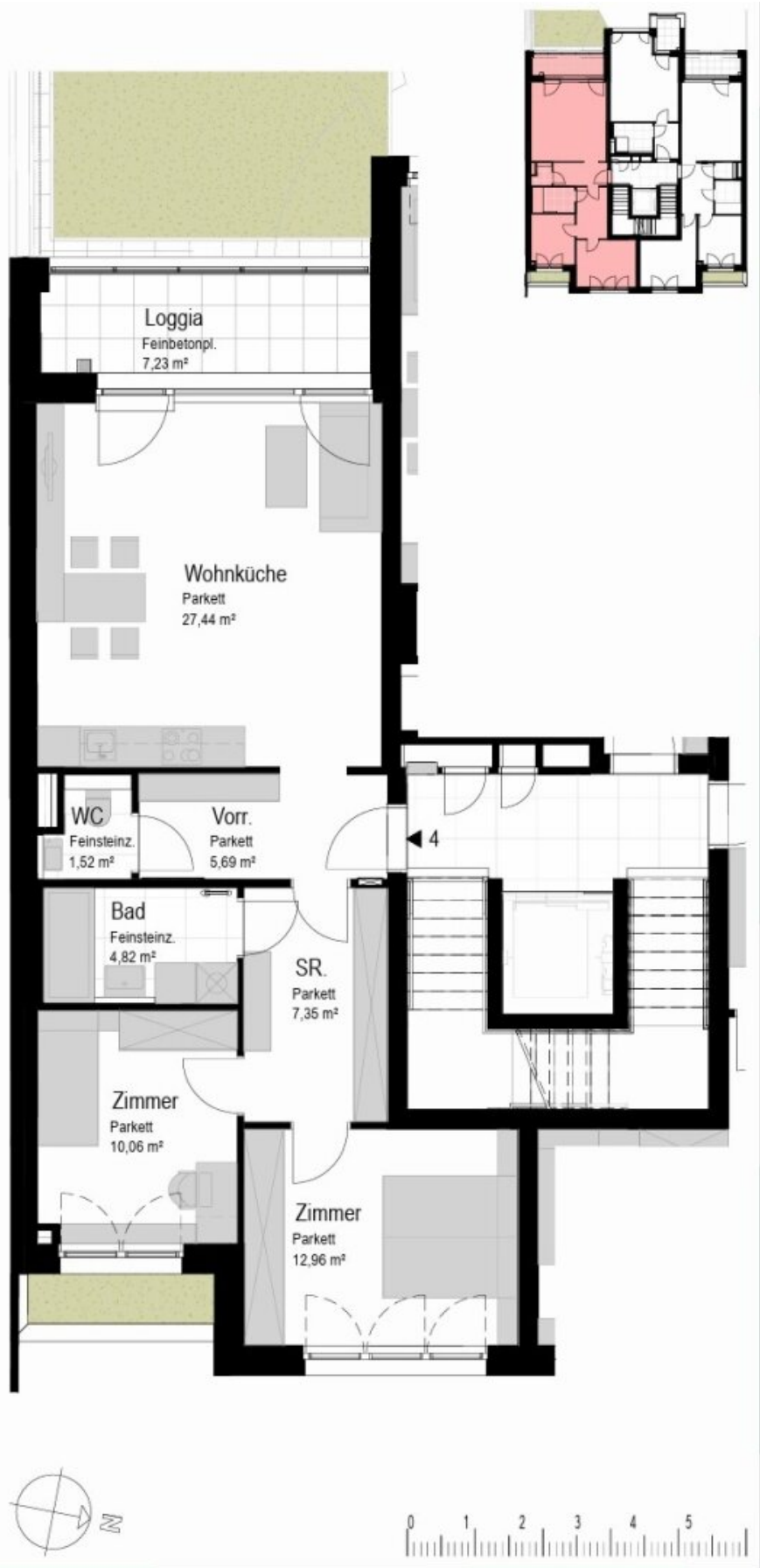












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine neuwertige, sehr schöne, bereits fertiggestellte Wohnung mit ca. 77,07m² inkl. 7,23m² Loggia. Die Wohnung besticht durch eine hochwertige Ausstattung.

Die Wohnung ist nicht nur mit einer Freifläche ausgestattet, sondern weist auch hochwertige Materialien als auch Ausstattung aus:

Niedrigenergiehaus, HWB 29,3 kWh/m².a; fGEE = 0,73

Beheizung über Luftwärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik-Anlage (4,98 kW peak)

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung inkl. Temperaturabsenkung
- Hochwertige Eichen-Parkettfußböden mit Schweizerleiste
- Feinsteinzeug 60x60 cm rektifiziert von Antica Ceramica Rubiera
- Sonnenschutz mit Senkrechtmarkisen (Steuerung über Handsender)
- RC-3-Eingangstüren
- Weiße Röhrenspan-Innentüren mit Holzzargen
- Tür- und Fenster-Beschläge aus Edelstahl
- Handwaschbecken in Toiletten
- Vollausgestattete Küchen
- Natürlich belichtetes, repräsentatives Stiegenhaus
- SAT-Anlage
- Einlagerungsräume im Keller > 2,0 m²
- Ebenerdiger Fahrradraum
- Aufzug mit einem teilweise verglasten Schacht, Aufzugskabine in Edelstahl mit raumhohem Spiegel und LED-Leuchtpaneeldecke
- Mitbenutzung der begrünten Freifläche (rd. 150 m²) mit einem Kleinkinderspielplatz in der Altmannsdorfer Straße 184.

- Kellerabteil (3,09m²)

Das Haus selbst verfügt über einen Aufzug, Fahrradabstellraum und einen Kinderwagenraum.

Außerdem sind in diesem Haus noch weitere Wohnungen verfügbar, falls Sie sich noch gerne weiter anschauen wollen.

Fotocredit: © Marlene Fröhlich|luxundlumen.com

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <550m

Apotheke <400m

Klinik <1.325m

Krankenhaus <1.325m

Kinder & Schulen

Schule <475m

Kindergarten <425m

Universität <4.550m

Höhere Schule <3.900m

Nahversorgung

Supermarkt <450m

Bäckerei <1.075m

Einkaufszentrum <1.200m

Sonstige

Geldautomat <725m

Bank <1.075m

Post <1.050m

Polizei <1.150m

Verkehr

Bus <100m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <2.350m

Bahnhof <400m

Autobahnanschluss <800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap