

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



**Objektnummer: 5908/973**

**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 <sup>2</sup>
Nutzfläche:	77,29 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Keller:	2,63 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,74
Kaufpreis:	495.900,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



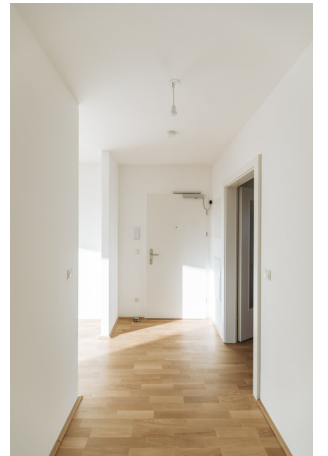
**Fanny Vorstandlechner**

ABRA IC GmbH  
Höhnegasse 20/3  
1180 Wien

T +43 670 20 11 22 8





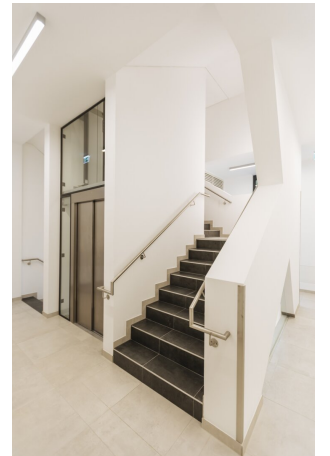




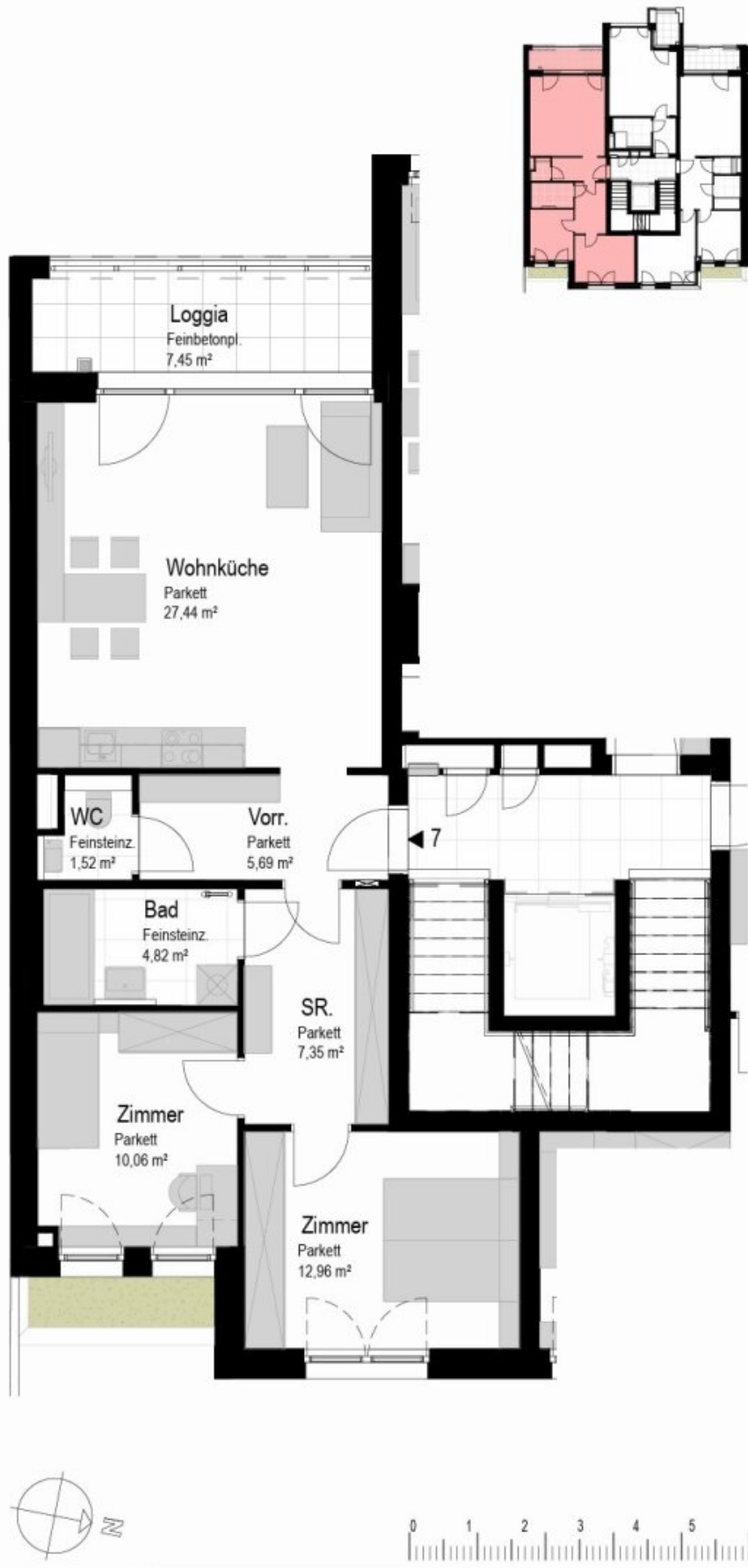












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine neuwertige, sehr schöne, bereits fertiggestellte Wohnung mit ca. 77,29m<sup>2</sup> inkl. 7,45m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>.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 m<sup>2</sup>
- Ebenerdiger Fahrradraum
- Aufzug mit einem teilweise verglasten Schacht, Aufzugskabine in Edelstahl mit raumhohem Spiegel und LED-Leuchtpaneeldecke
- Mitbenutzung der begrünten Freifläche (rd. 150 m<sup>2</sup>) mit einem Kleinkinderspielplatz in der Altmannsdorfer Straße 184.

- Kellerabteil (2,63m<sup>2</sup>)

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