

Exklusive 2-Zimmer-Erstbezugswohnung im Leywand Tower : großer Balkon | luxuriöse Ausstattung | Toplage | Fernwärme-Fußbodenheizung



Balkon

Objektnummer: 14819

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1020 Wien |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 53,00 m ² |
| Nutzfläche: | 60,39 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Keller: | 2,07 m ² |
| Heizwärmebedarf: | A 21,04 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78 |
| Kaufpreis: | 419.800,00 € |
| Betriebskosten: | 169,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Josephin  Zender

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien









Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im exklusiven Leywand Tower! Diese wunderschöne **2-Zimmer-Wohnung** besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattungsmerkmale. Mit ca. **53 m² Wohnfläche** und einem großzügigen, ca. **15 m² großen Balkon**, bietet diese Wohnung ein **Maximum an Komfort und Lebensqualität**.

Beim Betreten des Leywand Towers werden Sie von einer **repräsentativen und großzügigen Eingangshalle** empfangen. Dieser Eingangsbereich setzt den eleganten Ton für das gesamte Gebäude und vermittelt sofort ein Gefühl von **Luxus und Komfort**.

Die Wohnung selbst bietet einen **offenen Wohn- und Essbereich**. Die mehrfachverglasten Fenster sorgen für **lichtdurchflutete Räume** und eine hervorragende Wärmedämmung, was die Wohnung nicht nur hell und einladend macht, sondern auch energieeffizient. Dank der **Energieklasse A** und der modernen **Fernwärme-Fußbodenheizung** ist eine hohe Energieeffizienz garantiert.

Die **Küche ist ein wahres Highlight der Wohnung**. Ausgestattet mit **hochwertigen AEG-Geräten**, lässt sie keine Wünsche offen und macht das Kochen zum Vergnügen. Direkt neben der Küche befindet sich der Wohnbereich, von dem aus Sie Zugang zum großzügigen Balkon haben. **Hier können Sie den Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen und die Abendsonne genießen**.

Das **Schlafzimmer**, ebenfalls mit Zugang zum Balkon, bietet viel Platz und ein **ruhiges Ambiente zum Entspannen**.

Das **hochwertige Badezimmer** überzeugt mit **stilvollen Armaturen** und einer **modernen Ausstattung**, die keine Wünsche offen lässt.

Der **edle Eichenparkettboden** in allen Wohnräumen verleiht der Wohnung eine warme und einladende Atmosphäre.

Die **barrierefreie Gestaltung der Wohnung** und der **Zugang über einen Premium-Aufzug** sorgen für maximalen Komfort.

Zusätzlicher Stauraum steht Ihnen in einem **zugehörigen Kellerabteil** zur Verfügung.

Gebäude- und Gemeinschaftseinrichtungen:

- Kinderwagen- und Fahrradraum: Praktische Abstellmöglichkeiten
- Hundedusche: Ein besonderes Highlight für Haustierbesitzer.

Die **Lage** des Leywand Towers ist einfach **unschlagbar**. Der nahegelegene **Campus Christine Nöstlinger bietet umfassende Bildungsmöglichkeiten**, von Kindergarten über Ganztagsvolksschule und Mittelschule bis hin zu Sonderpädagogik-Klassen, Musikschule und Fachmittelschule.

Einkaufsmöglichkeiten wie Hofer und Billa befinden sich ebenfalls **in der Nähe**, sodass Sie alles für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Reichweite haben.

Die gute Verkehrsanbindung durch die fußläufig erreichbare Station Bruno-Mark-Allee und die U1 ermöglicht es Ihnen, **in wenigen Minuten die Innenstadt zu erreichen**.

Lage und Umgebung:

- Erholungsgebiete: In der Nähe befinden sich zahlreiche Grünflächen wie der Rudolf-Bednar-Park, der Augarten und der Prater, die zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen.
- Fitness: Das Fitnessstudio Clever Fit befindet sich ebenfalls in der Umgebung.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfertig.

Die 2 Zi. Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum 5,63 m²
- Wohnküche, ca. 25,65 m²
- Badezimmer, ca. 5,14 m²
- Abstellraum, ca. 3,75 m²
- Zimmer 1, ca. 12,98 m²

- Balkon, ca. 14,78 m²

Kostenübersicht:

Verkaufspreis Wohnung: 419.800€

Betriebskosten & Reparaturfonds inkl. MwSt: 169 € monatlich

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis an.**

Gerne steht Ihnen Frau Josephine Zender für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0676 9400 834](tel:06769400834) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap