

**Willkommen in dieser 3 Zimmerwohnung mit großer  
Terrasse ausgestattet und am Mühlwasser gelegen**



**Objektnummer: 5660/7022**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	559.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

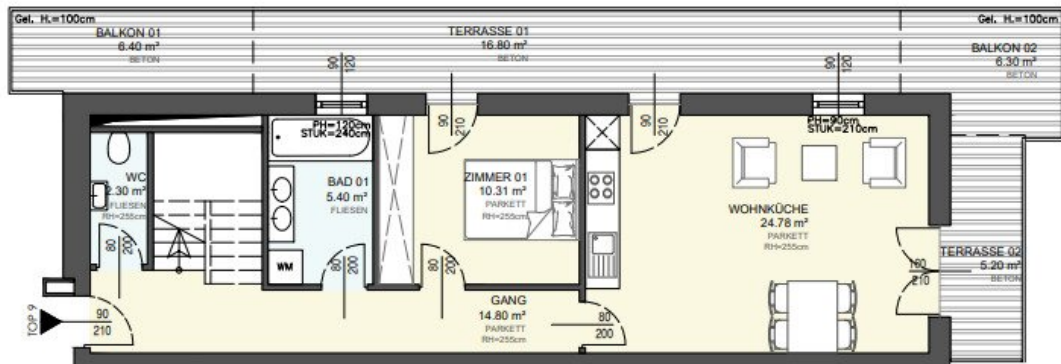
T +43 1 997 80 64



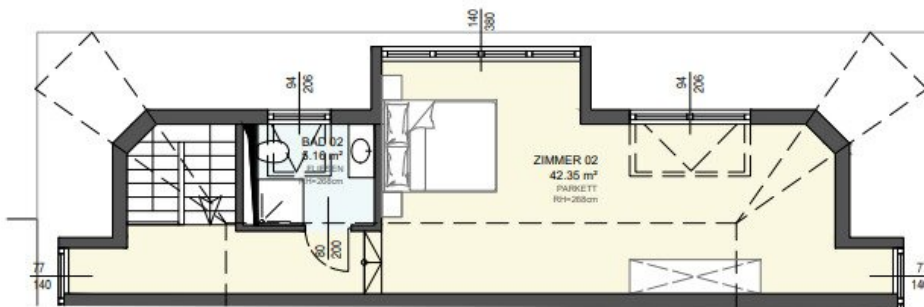








## 1. DACHGESCHOSS



# Objektbeschreibung

## Perfekte Liegenschaft für Ruhesuchende und Naturverbundene Menschen

Beschreibung der Maisonette-Wohnung mit großer Terrasse

### Top 9 ab sofort bezugsbereit

#### 1. Ebene

Diese Erstbezugs-Wohnung befindet sich **im ersten und zweiten Dachgeschoss** und verfügt über **zwei Schlafräume** und einen **großzügigen Wohnraum mit offener Küche**. Durch ihre gute Situierung bietet die Küche ausreichend Platz, um sich kulinarisch entfalten zu können. Im Vorraum befindet sich der Stufenaufgang in das Dachgeschoss, wo Sie bequem die Kleidung für den täglichen Bedarf unterbringen können. Ebenso finden Sie auf dieser Ebene ein weiteres Zimmer vor. Durch die **großzügigen Fensterflächen** werden die Räume mit viel Tageslicht versorgt, welches ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Vom **Wohnzimmer** gelangen Sie direkt auf die **große und sonnige Terrasse**, welche einlädt den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Das **Tageslicht-Bad** verfügt über eine Badewanne, die Toilette ist separat zu begehnen.

#### 2. Ebene

Über die Treppe gelangen Sie auf die 2. Ebene der hochwertig errichteten Immobilie. **Das Schlafzimmer** ist sehr gut geschnitten und bietet ausreichend Platz. Ebenso haben Sie die Möglichkeit den **ca. 42 m<sup>2</sup> großen Schlafräum in zwei Räume zu teilen**. Dies ist mit geringem Aufwand umsetzbar! **Ein weiteres Badezimmer mit Toilette** steht Ihnen auch hier zur Verfügung. **Eine Tiefgarage** ist ebenso vorhanden und rundet dieses Angebot perfekt ab.

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

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

#### Ausstattung und Besonderheiten

- **moderne Ausstattung und Architektur** in herrlicher Lage
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung



- **maximale Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- **Weitzer Parkettboden** in den Wohn- und Schlafräumen
- modere und **großformatige Fliesen** in den Nassräumen
- **Fenster** von HASSLINGER, **3-fach - Isolierverglasung**
- Beschattung über **außenliegende Rollläden**, elektrisch bedienbar (Funkfernbedienung)
- Terrasse- Wasseranschluss mit Kemper-Ventil, selbstentleerend
- **Einbindung** in ein **Smart-Home System** z.B. mit dem SOMFY Connectivity Kit möglich
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe**, unterstützt durch **2x 6,0m<sup>2</sup> Photovoltaik**
- **Kühlung** im Sommer **über Fußbodenheizung** möglich (Temperierung)
- **VELUX** Dachflächen-Fenster mit außenliegenden Markisetten
- innenliegende **Klimaanlage** im Schlafzimmer
- zentrale SAT-Anlage und A1 Telekom Austria (5G)
- **Fußbodenheizung** auf beiden Etagen und in allen Räumen
- **KFZ-Stellplatz** in der **Tiefgarage**- Preis auf Anfrage

- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Geräumiges Kellerabteil

## **Lage & Infrastruktur**

Es gibt verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in der Umgebung, die dir eine angenehme Versorgung bieten. Auch öffentliche Verkehrsanbindungen sind vorhanden, sodass du bequem in andere Teile der Stadt gelangst.

UBahn: Die U2 ist nicht weit entfernt und bietet eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum.

Bus: Es gibt mehrere Buslinien, die in der Nähe halten und dich zu verschiedenen Zielen in der Umgebung bringen.

Straßenbahn: Die Straßenbahnlinien in der Umgebung bieten ebenfalls eine gute Anbindung an andere Stadtteile.

Rund um das Mühlwasser gibt es zahlreiche Freizeitaktivitäten. Der Bereich ist ideal für Spaziergänge, zum Radfahren und Joggen, da es herrliche Wege entlang des Wassers gibt. Zudem kannst du hier entspannen, picknicken oder einfach die Natur genießen. In den wärmeren Monaten sind auch Wassersportarten wie Schwimmen oder Stand-Up Paddling beliebt. Es ist ein einzigartiger Ort, um die Freizeit aktiv zu gestalten und die Natur von ihrer besten Seite zu erleben. Das Mühlwasser ist auch durch seinen naturnahen Charakter und seine günstige Lage nahe der Alten Donau ein Paradies für Erholungssuchende. Das Obere Mühlwasser erstreckt sich westlich der S- und U-Bahn-Station Stadlau an der Donaustadtstraße, die zur Praterbrücke führt. Hier können Sie für ausgedehnte Spaziergänge verschiedene Wanderrouten entdecken.

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, Lieferengpässen, 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 <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap