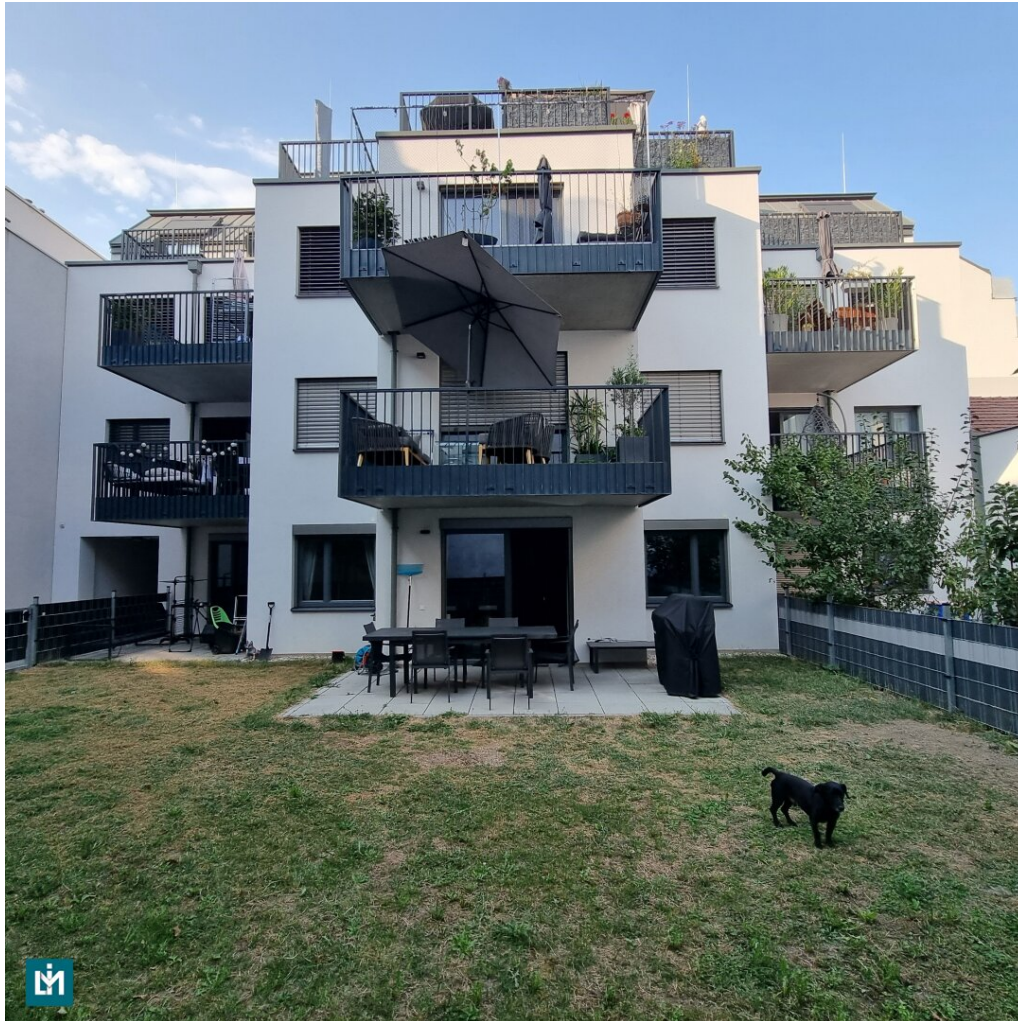


Exklusive Erdgeschosswohnung mit Gartenparadies - Perfektes Zuhause in 1230 Wien



Objektnummer: 120836

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Perfektastraße
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,63 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	120,83 m ²
Keller:	7,23 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	205,35 €
USt.:	20,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

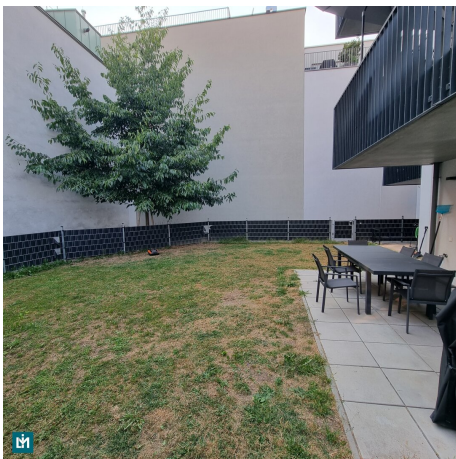
Roland Pölz

LIM - BROKER GmbH
Albertgasse 1A/12
1080 Wien

T +43 699/816 691 23

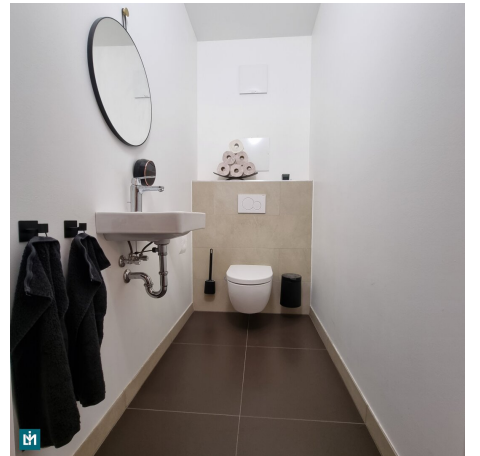
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.



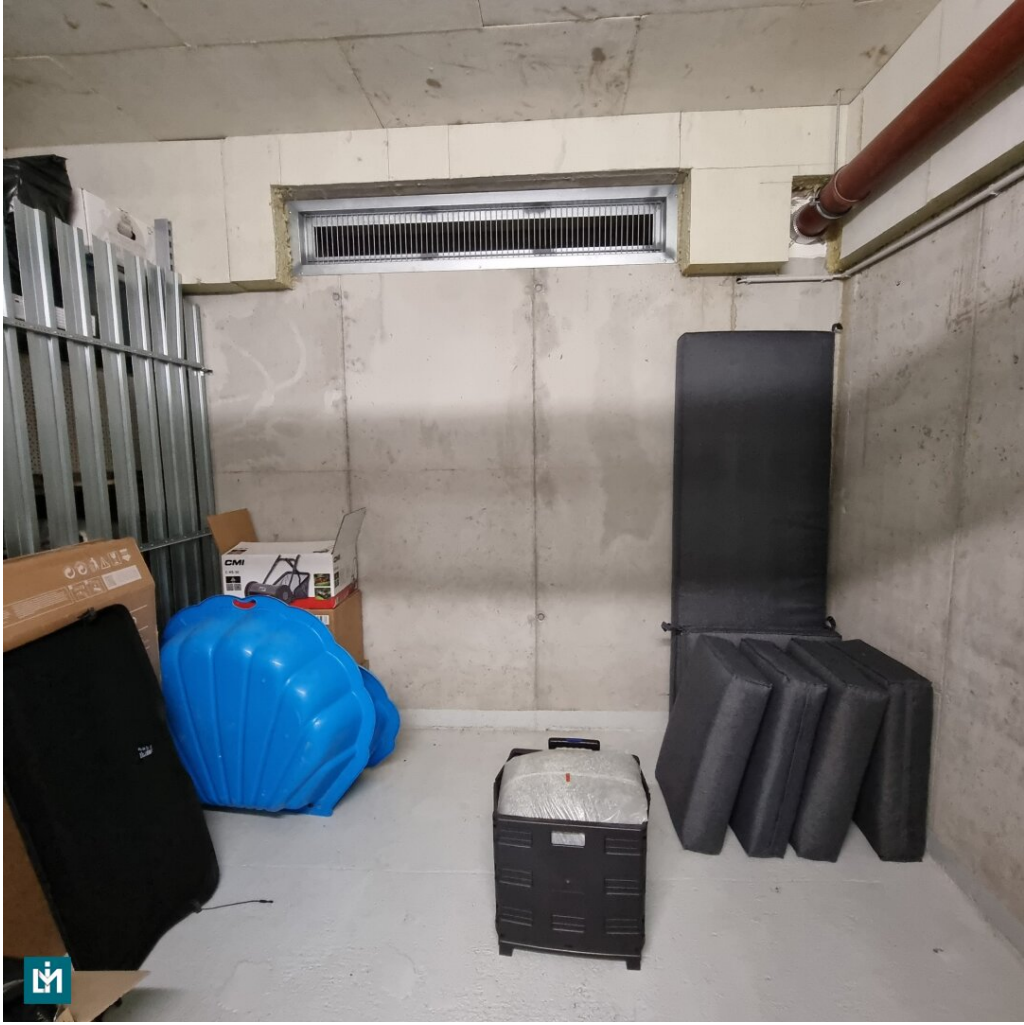


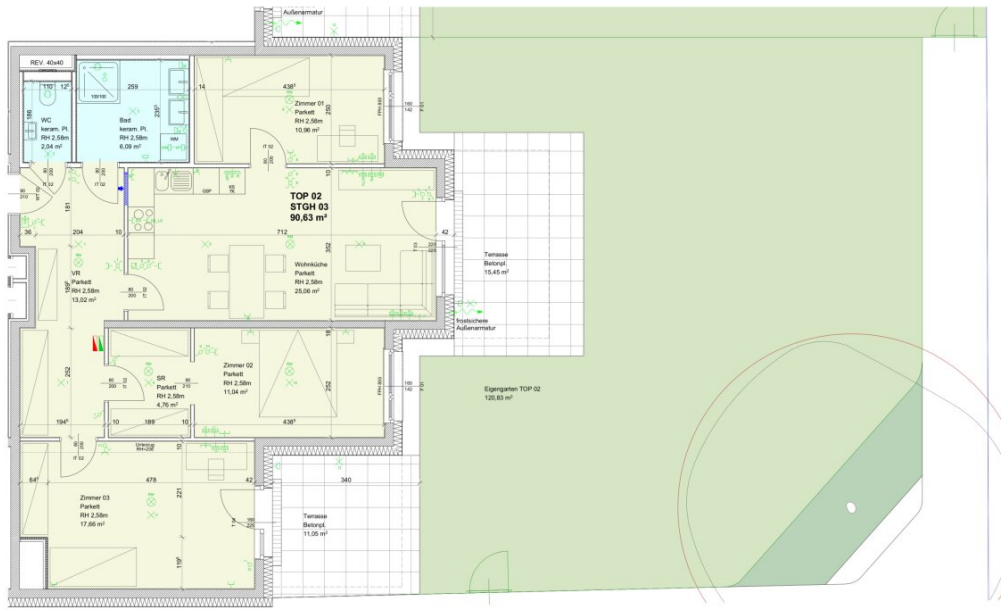












- Installation**
- GSB Gegenprechanlage
 - Luftung
 - Rauchmelder
 - Taster zu Stromabschalter
 - Auswählbarer Unterputz einpolig H=+110
 - Wechselschalter Unterputz H=+110
 - Kreuzschalter Unterputz H=+110
 - Serienschalter Unterputz H=+110
 - Mauschneite
 - Wandauslass LüftH H=+230
 - Deckenauslass LüftH

- Steckd. Unterputz H=+30
- Steckd. Unterputz H=+110
- Steckd. Unterputz Feuchtraum H=+140
- Steckd. mit Klappdeckel H=+30
- Antennendose
- Thermostat H=+140
- AS Potentiometer
- Elektro-Verteiler
- Modem-Verteiler
- Fullbodenheizungsverteiler

- Abkürzungen**
- WM Waschmaschine
 - TK Tiefkühler
 - KS Kälteblock
 - EH Elektroherd
 - GSP Geschirrspüler
 - FMH Fertigerperthe
 - FBOK Fullbodenbohle
 - RB Raumleuchte
 - REV Revisionsöffnung
 - LD Leertote

Allgemeine Erläuterungen

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.

Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planhaft. Die Wärmungs- und Raumgrößen sind Cirkaangaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern.

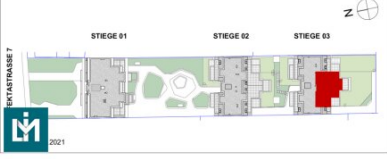
Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausführungen ist ausschließlich die jeweils aktuelle Detail- und Ausführungsbeschreibung, Einrichtungspläne sowie Waschmaschinen sowie Küchen- und Kochzeigebäude dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht gefertigt.

Elektronsymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage.

Flächenheizung (Fullbodenheizung)

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Möbel, vor allem Schränke, sind von Außenenden min. 10cm abgerückt aufzustellen.

Spezielle angeordnete Fenster- und Fensterbänke sind mit Dreh-Kipp-Beschlägen auszuführen und an der Nord- und Südseite für den nachträglichen Einbau eines Sonnenschutzes auszustatten.



HEIMBAU

gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinsbauvereinigung mit besonderer Befugung
1100 Wien
Ternberggasse 23

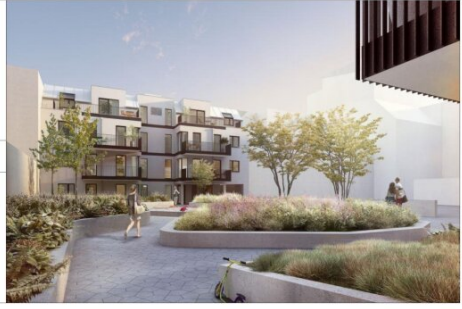
TEAM BINDER - KAITNA SMETANA

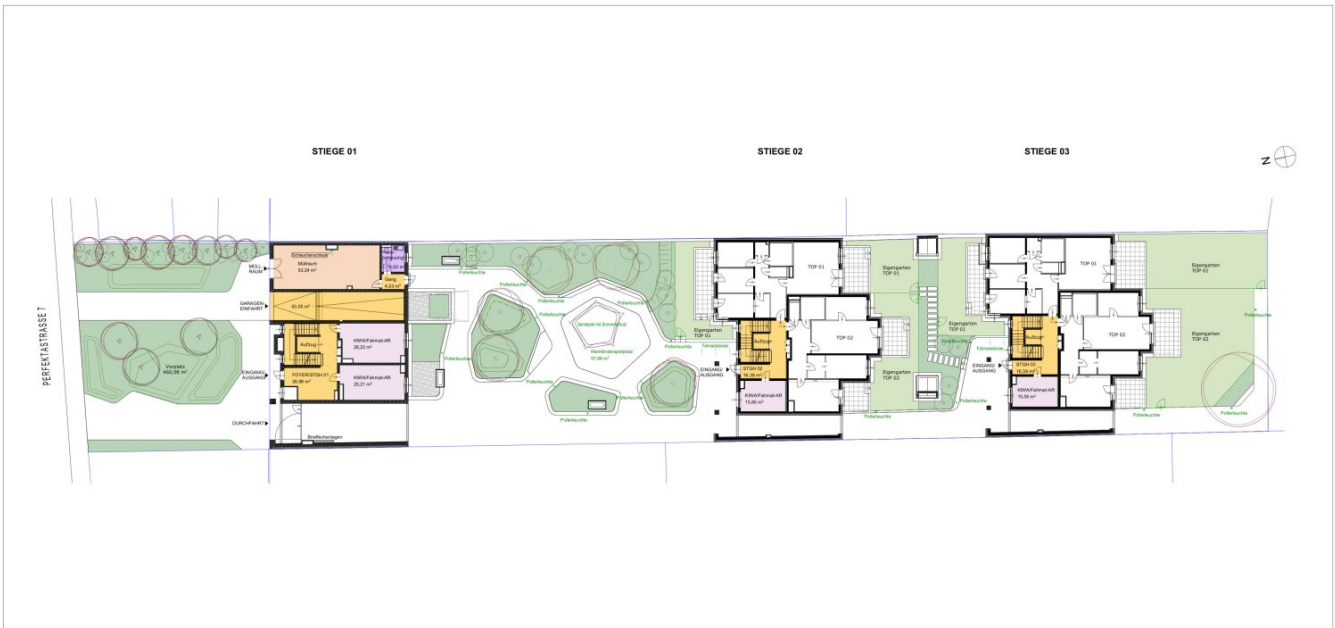
Architekt DI Herbert Binder
1100 Wien, Conventgasse 10/14
Architekt Kaitna Smetana-Zubichler GmbH
1100 Wien, Semperstraße 19/29

VERGABEPLAN - PERFEKTASTRASSE 7, 1230 WIEN

STIEGE:	03	Wohnfläche:	90,63 m ²
GESCHOSS:	EG	Loggia:	-
		Wohnnutzfläche:	90,63 m ²
		Terrasse:	26,50 m ²
TOP	02	Eigengarten:	120,83 m ²
		Einlagerungsraum:	7,23 m ²

M 1:75





<p>Installation</p> <ul style="list-style-type: none"> GSB Gegensprechanlage GSB Lüftung Raumheizer Taster zu Stromschalter Auswählbar Unterputz einpolig H=110 Wechselschalter Unterputz H=110 Kreuzschalter Unterputz H=110 Serienschalter Unterputz H=110 Mechanische Wandauslass Licht H=230 Deckenauslass Licht 	<p>Abkürzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> WM Waschmaschine TK Tiefkühler KS Küchenschrank EH Elektroherd GSP Geschirrspüler FMH Fertigerperthe FBOK Fußbodenbohrkarte REI Raumreihe REV Revisionsöffnung LD Leertote 	<p>Allgemeine Erläuterungen</p> <p>Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.</p> <p>Statistik und bautechnische Angaben nicht Planhaft. Die Wohn- und Raumgrößen sind Cirkaangaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern.</p> <p>Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattungen ist ausschließlich die jeweils aktuelle Best- und Ausstattungsspezifikation, Einrichtungsprogrammatische Zeichnungen sowie Küchen- und Kochzeigebäude sowie nur der Veranschaulichung und werden nicht geteilt.</p> <p>Elektronsymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage.</p> <p>Flächenheizung (Fußbodenheizung)</p> <p>Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Möbel, vor allem Schränke, sind von Außenenden min. 10cm abgerückt aufzustellen.</p> <p>Spannlöse angeordnete Fenster- und Fenstertüröffnungen sind mit Dreh-Kipp-Beschlägen ausgeführt und an der Nord- und Südseite für den nachträglichen Einbau eines Sonnenschutzes ausgestattet.</p>
--	---	--



HEIMBAU
 gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
 Mietwohnungsbaugesellschaft mit
 beschränkter Haftung
 1100 Wien
 Torgasse 23

TEAM BINDER - KAITNA SMETANA
 Architekt DI Herbert Binder
 1100 Wien, Carinthengasse 7/10a
 Atelier Kaitna Smetana Zuckerschlag GmbH
 1100 Wien, Semperstraße 19/129

VERGABEPLAN - PERFEKTASTRASSE 7, 1230 WIEN

ERDGESCHOSSPLAN

Legende

	Müllraum		KIWA/Fahrrad-Abstellraum
	Terrasse/Balkon/Loggia		Brieffachanlage
	Hausbetreuung		Grünfläche allgemein
	Erschließung		Eigentum

M 1:350



2021



- Installation**
- CSA Gegensprechanlage
 - LF Lüftung
 - Raumheizer
 - Taster zu Stromabschalter
 - Auswahlschalter Unterputz H=+110
 - Wechselschalter Unterputz H=+110
 - Kreuzschalter Unterputz H=+110
 - Serienschalter Unterputz H=+110
 - Mechanische
 - Wandauslass Licht H=+230
 - Deckenauslass Licht
- Abkürzungen**
- WM Waschmaschine
 - TK Tiefkühler
 - KS Kälteblock
 - EH Elektroherd
 - GSP Geschirrspüler
 - FFH Fertigspeisehitze
 - FSK Fußbodenheizung
 - REI Raumheizer
 - REV Revisionöffnung
 - LD Leertonne

Allgemeine Erläuterungen

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.

Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planhaft. Die Wärmever- und -Rangpläne sind anzugeben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern.

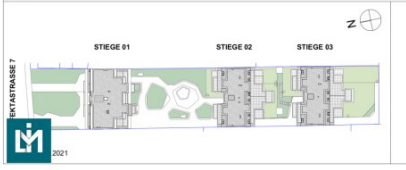
Hierarchien der Boden- und Wandbeläge sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattungen sind ausschließlich der jeweils aktuellen BVP- oder Ausführungsbeschreibung, Einrichtungspläne sowie Waschmaschinen sowie Küchen- und Kuchengeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht gefertigt.

Elektrische Symbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage.

Flächenheizung (Fußbodenheizung)

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Möbel, vor allem Stühle, sind von Außenenden min. 10cm abgerückt aufzustellen.

Spezielle angeordnete Fenster- und Fenstertüröffnungen sind mit Dreh-Kipp-Beschlägen ausgeführt und an der Nord- und Südseite für den nachträglichen Einbau eines Sonnenschutzes ausgestattet.



HEIMBAU
 gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
 Mietbewirtschaftungsgesellschaft mit
 befristeter Laufzeit
 1100 Wien
 Torgasse 2/3

TEAM BINDER - KAITNA SMETANA
 Architekt DI Herbert Binder
 1170 Wien, Cerningasse 10/14
 Atelier Kaitna Smetana-Zulchbacher GmbH,
 1180 Wien, Semperstraße 18/12/9

VERGABEPLAN - PERFEKTASTRASSE 7, 1230 WIEN

KELLERGESCHOSSPLAN

Legende

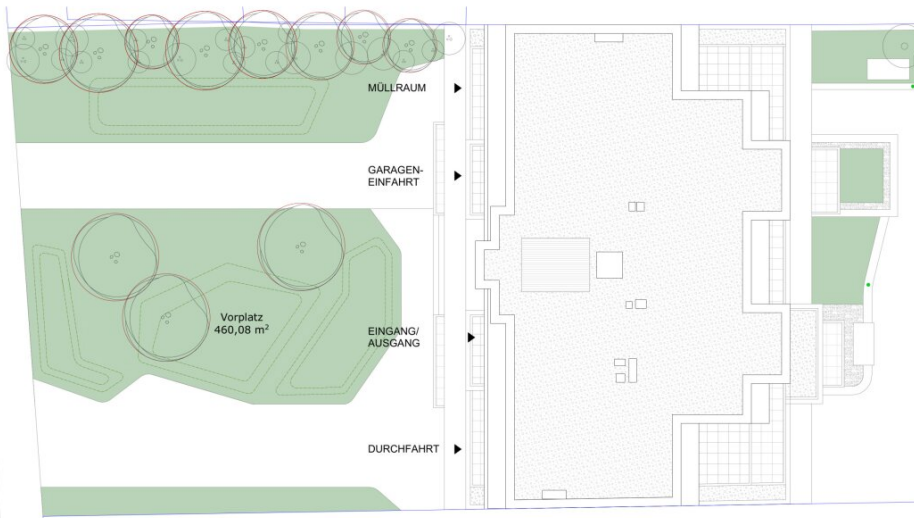
- Parkgarage
- Einlagerungsraum
- Erschließung
- Rampenhohlräume
- Technik
- KIWA/Fahrad-Abstellraum
- Hausbetreuung
- Kanal/Leitungen RH<2,1m

M 1:225

10 m 5 0



PERFEKTASTRASSE 7



Installation		Abkürzungen		Allgemeine Erläuterungen	
GSK Gegenpressanlage	Stieckl. Unterputz H=+30	WM	Waschmaschine	Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.	Elektronsymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage.
Lüftung	Stieckl. Unterputz H=+110	TK	Tafelkühler	Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planhaft.	Flächenheizung (Fußbodenheizung)
Rauchmelder	Stieckl. Unterputz Feuchtraum H=+140	KS	Kühlschrank	Die Wärmungs- und Raumpläne sind Cirkaangaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern.	Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Möbel vorfertigen. Schränke sind von Außenenden min. 10cm abgerückt aufzustellen.
Taster zu Stromschaltkasten	Stieckl. mit Klappdeckel H=+30	EH	Elektoherd	Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattungen ist ausschließlich die jeweils aktuelle Best.- und Ausstattungsbeschreibung, Einrichtungsprogramme, Waschmaschinen sowie Küchen- und Kochzeigebäude dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geteilt.	Spannweite angegebene Fenster- und Fensterlöffel sind mit Dreh-Kipp-Besatzungen ausgeführt und an der Nord- und Südseite für den nachträglichen Einbau eines Sonnenschutzes ausgestattet.
Auswählbar Unterputz einpolig H=+110	Antennenrose	GSP	Deckenschwelle		
Wechselschalter Unterputz H=+110	Thermostat H=+140	FMH	Fertigsperrplatte		
Kreuzschalter Unterputz H=+110	AS Pfortenausgleich	FSBK	Fußbodenkerntafe		
Serienschalter Unterputz H=+110	Elektro-Verteiler	RI1	Raumtür		
Mechschütze	Medien-Verteiler	REV	Revisionsöffnung		
Wandtaubausk. Lüft. H=+230	Fußbodenheizungsverteiler	LD	Leertote		
Deckenausbaus Lüft.					



HEIMBAU
 gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
 Mietwohnungsversorgung, Gemeinnützigkeit mit
 befristeter Erlaubung
 1100 Wien
 Torringgasse 2/3

TEAM BINDER - KAITNA SMETANA
 Architekt DI Herbert Binder
 1100 Wien, Conventgasse 11/14a
 Atelier Kaitna Smetana Zwickelbacher GmbH
 1100 Wien, Semperstraße 18/12/9

VERGABEPLAN - PERFEKTASTRASSE 7, 1230 WIEN
VORPLATZ ZUR PERFEKTASTRASSE
 Freiraum: 460,08 m²

M 1:150



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese wunderschöne Erdgeschosswohnung im begehrten 23. Bezirk bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben in der Hauptstadt brauchen. Mit einer Fläche von 90.63m² und 4 Zimmern ist sie perfekt für Singles, Paare und Familien geeignet. Ein großer Parkplatz (Behindertenparkplatz) kann mit der Wohnung erworben werden.

Die Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Zustand und besticht durch hochwertige Ausstattung und ein stilvolles Design. Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre in allen Räumen und bieten Ihnen einen herrlichen Blick auf den ruhigen Garten und die 2 Terrassen, die zum Entspannen und Genießen einladen.

Durch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung sind Sie schnell in der Innenstadt von Wien. Der Bus, die U-Bahn, der Badner Bahn und der Autobahnanschluss sind in wenigen Minuten zu erreichen und ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Anreise zu Ihrem Arbeitsplatz oder zu beliebten Ausflugszielen.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und ein Einkaufszentrum. So haben Sie alle Annehmlichkeiten in Ihrer direkten Umgebung und können sich ganz auf Ihr neues Zuhause konzentrieren.

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 <250m

Apotheke <750m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.750m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <2.750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap