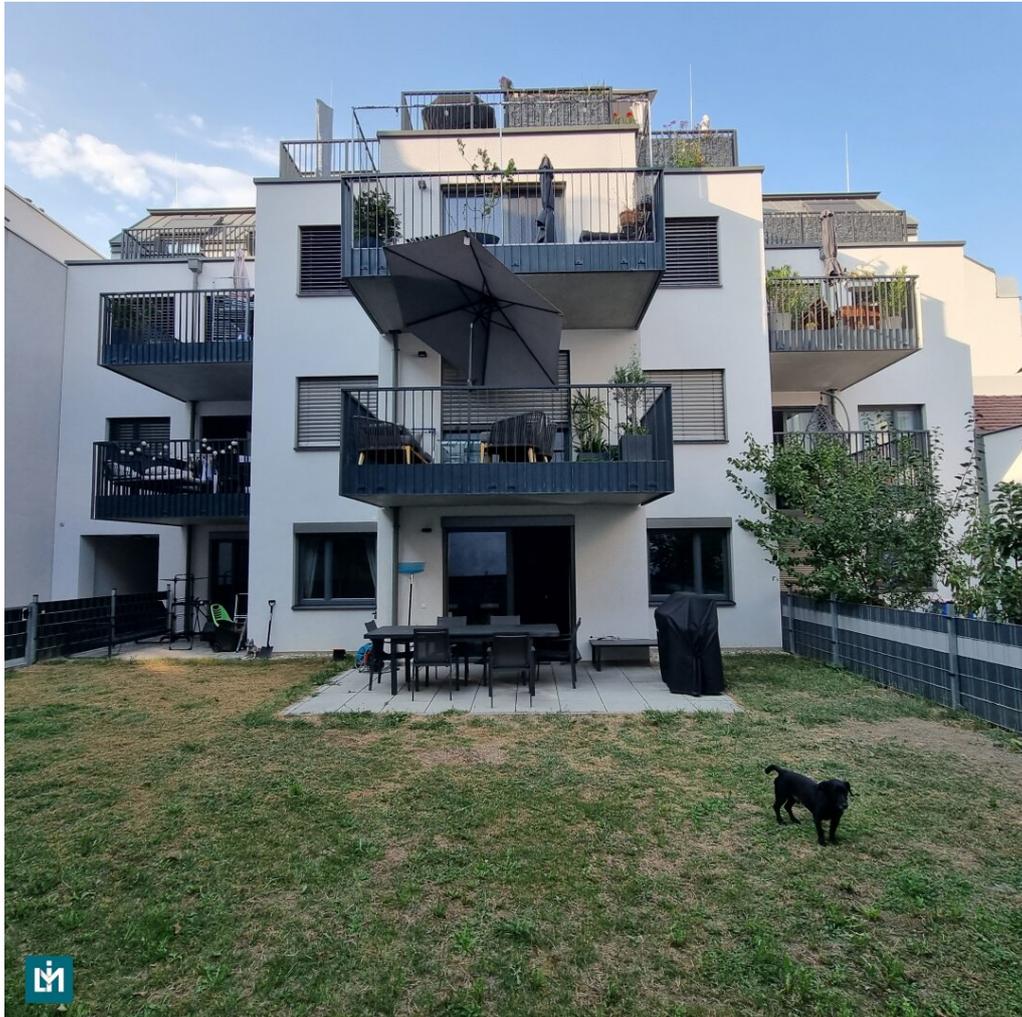


## **Exklusive Erdgeschosswohnung mit Gartenparadies - Perfektes Zuhause in 1230 Wien**



**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	120,83 m <sup>2</sup>
Keller:	7,23 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 36,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	205,35 €
USt.:	20,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

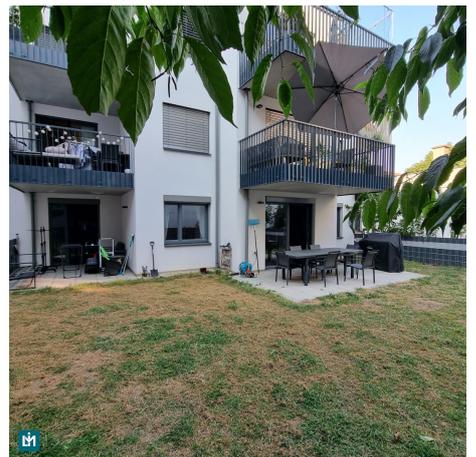
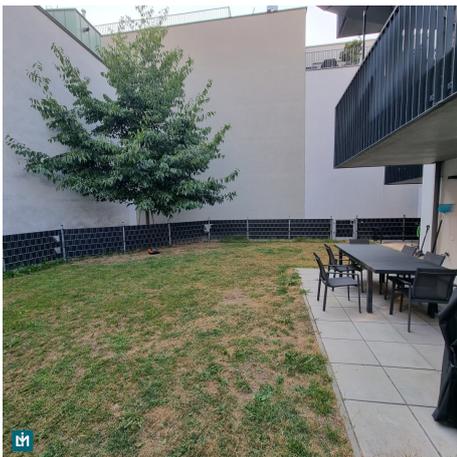
### Roland Pölz

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 Gegensprechanlage
  - Luftung
  - Rauchmelder
  - Taster zu Stromabschalter
  - Ausschalter Unterputz Höhe H=110
  - Wechselschalter Unterputz H=110
  - Kreuzschalter Unterputz H=110
  - Serienschalter Unterputz H=110
  - Mauschneite
  - Wandauslass Lüft H=230
  - Deckenauslass Lüft

- Abkürzungen**
- WM Waschmaschine
  - TK Tiefkühler
  - KS Kälteblock
  - EH Elektroherd
  - GSP Geschirrspüler
  - FMH Fertigerperthe
  - FBOK Fußbodenbohrkante
  - RM Räumliche
  - REV Revisionsöffnung
  - LD Leertone

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

- Elektronsymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage.
- Flächenheizung (Fußbodenheizung)
- 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 ausgestattet.



**HEIMBAU**

gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinsbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
1100 Wien  
Torgasse 23

**TEAM BINDER - KAITNA SMETANA**

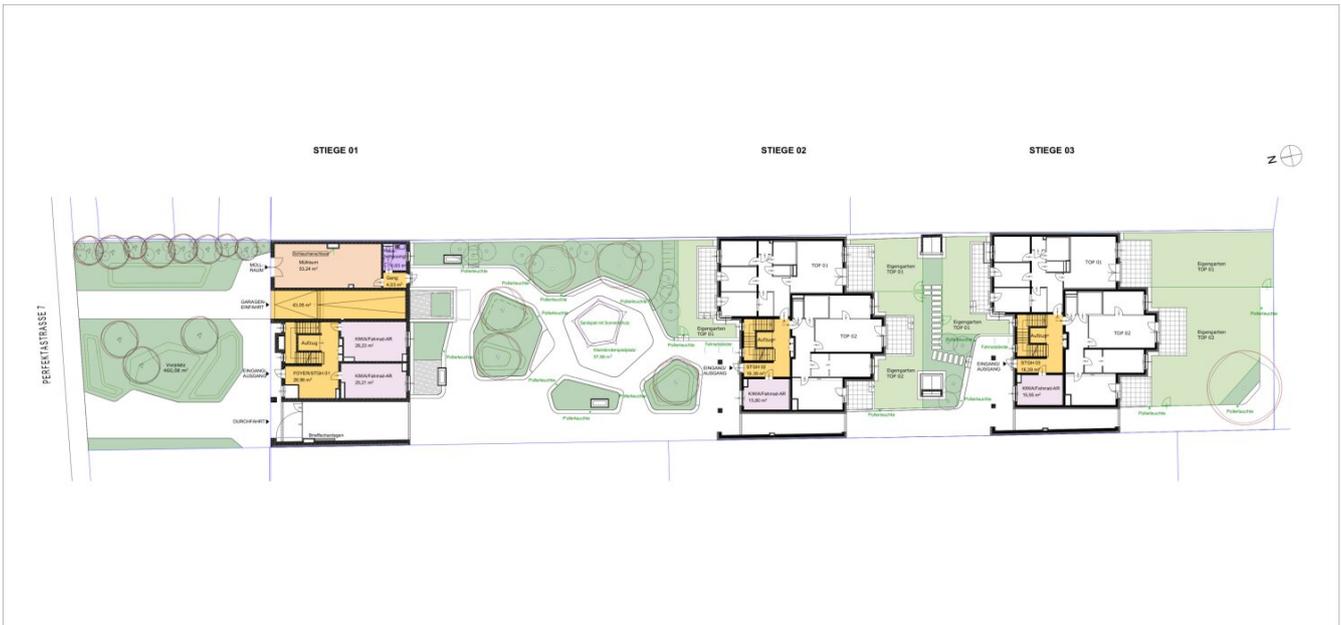
Architekt DI Herbert Binder  
1100 Wien, Conventgasse 10/14  
Architekt Kaitna Smetana-Zubickova GmbH  
1100 Wien, Semperstraße 19/29

**VERGABEPLAN - PERFEKTASTRASSE 7, 1230 WIEN**

STIEGE:	03	Wohnfläche:	90,63 m²
GESCHOSS:	EG	Loggia:	-
		Wohnnutzfläche:	90,63 m²
		Terrasse:	26,50 m²
TOP	02	Eigengarten:	120,83 m²
		Einlagerungsraum:	7,23 m²

M 1:75





<p><b>Installation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>GSB Gegensprechanlage</li> <li>GSB Lüftung</li> <li>Raumheizer</li> <li>Taster zu Stromschalter</li> <li>Auswahlschalter Unterputz H=110</li> <li>Wechselschalter Unterputz H=110</li> <li>Kreuzschalter Unterputz H=110</li> <li>Serienschalter Unterputz H=110</li> <li>Mechschalte</li> <li>Wandauslass Licht H=230</li> <li>Deckenauslass Licht</li> </ul>	<p><b>Abkürzungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>WM Waschmaschine</li> <li>TK Tiefkühler</li> <li>KS Küchenschrank</li> <li>EH Elektroherd</li> <li>GSP Geschirrspüler</li> <li>FMH Fertigspeisehöhe</li> <li>FSBK Fußbodenbohrkarte</li> <li>REI Raumbühne</li> <li>REV Revisionsöffnung</li> <li>LD Leertote</li> </ul>	<p><b>Allgemeine Erläuterungen</b></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>Hinichtlich 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 gezeichnet.</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>Spannlux angeordnete Fenster- und Fensterbänke sind mit Dreh-Kipp-Besatzungen ausgeführt und an der Nord- und Südseite für den nachträglichen Einbau eines Sonnenschutzes ausgestattet.</p>
--	---	---

**HEIMBAU**

gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und  
Städtebaugesellschaft, Gemeinnützigkeit mit  
besonderer Befreiung  
1100 Wien  
Ternberggasse 2/3

**TEAM BINDER - KAITNA SMETANA**

architekt DI Herbert Binder  
1170 Wien, Carinthengasse 7/10a  
Atelier Kaitna Smetana Zuckerschlag GmbH  
1160 Wien, Semperstraße 19/129

**VERGABEPLAN - PERFEKTASTRASSE 7, 1230 WIEN**

**ERDGESCHOSSPLAN**

**Legende**

<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f9c996; border: 1px solid black;"></span> Müllraum	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e6e6fa; border: 1px solid black;"></span> Brieffachanlage
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid black;"></span> Terrasse/Balkon/Loggia	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black;"></span> Grünfläche allgemein
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid black;"></span> Hausbetreuung	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e6e6fa; border: 1px solid black;"></span> Eigengarten
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #fff2cc; border: 1px solid black;"></span> Erschließung	

M 1:350





- Installation**
- CSA Gegenschranke
  - LF Lüftung
  - Raumtrenner
  - Taster zu Stromabschalter
  - Auswahlschalter Unterputz H=110
  - Wechselschalter Unterputz H=110
  - Kreuzschalter Unterputz H=110
  - Serienschalter Unterputz H=110
  - Mauschleife
  - Wandauslass LüftH=230
  - Deckenauslass LüftH

- Abkürzungen**
- WM Waschmaschine
  - TK Tiefkühler
  - KS Kälteblock
  - EH Elektroherd
  - GSP Geschirrspüler
  - FFH Fertigspeisehöhe
  - FSBK Fußbodenbohrkarte
  - REI Raumreihe
  - REV Revisionöffnung
  - LD Leertasse

**Allgemeine Erläuterungen**

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.

Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planhaft. Die Wärmever- und -rispargien 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 Bep.- und 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 Schränke, sind von Außenenden min. 10cm abgerückt aufzustellen.

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



**HEIMBAU**

gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Mietwohnungsversorgung, Gesamtanfertigung mit befristeter Laufzeit

1100 Wien

Torweglinie 2/3

**TEAM BINDER - KAITNA SMETANA**

architekt DI Herbert Binder  
1170 Wien, Cerningergasse 10/10a  
Anker Kaitna Smetana Zulučkovej GmbH  
1180 Wien, Semperstraße 18/129

**VERGABEPLAN - PERFEKTASTRASSE 7, 1230 WIEN**

**KELLERGESCHOSSPLAN**

Legende

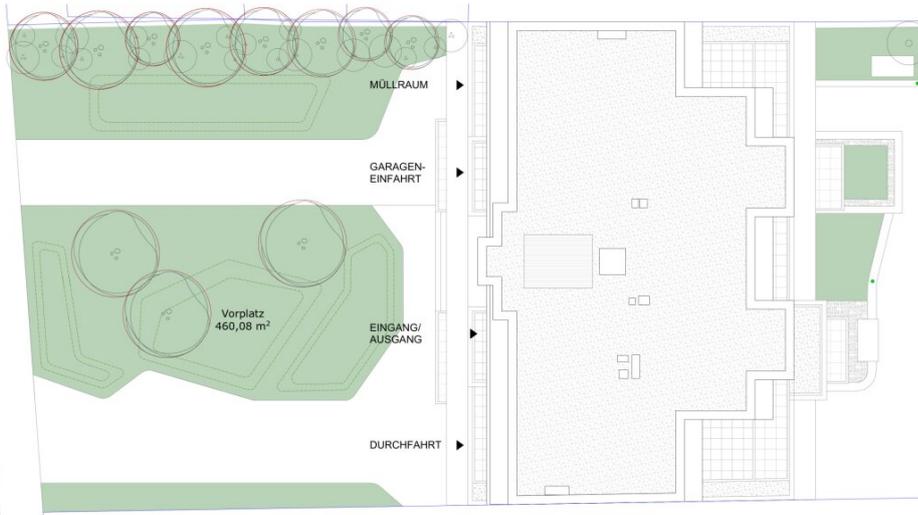
- Parkgarage
- Einlagerungsraum
- Erschließung
- Rampenhohlräume
- Technik
- KIWA/Fahrad-Abstellraum
- Hausbetreuung
- Kanal/Leitungen RH<2,1m

M 1:225

10 m 5 0



PERFEKTASTRASSE 7



Installation		Abkürzungen		Allgemeine Erläuterungen	
GSK Gegenpressschlange	Stieckl. Unterputz H=+30	WM	Waschmaschine	Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.	Elektriksymbole 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.	Spanntüre angeordnete Fenster- und Fensterlöffel sind mit Dreh-Kipp-Beschlägen ausgeführt und an der Nord- und Südseite für den nachträglichen Einbau eines Sonnenschutzes ausgestattet.
Auswählbar Unterputz einpolig H=+110	Ankerwandboise	GSP	Deckenschwelle		
Wechselschalter Unterputz H=+110	Thermostat H=+140	FMH	Fertigsperrplatte		
Kreuzschalter Unterputz H=+110	AS Porenbauausgleich	FSBK	Fußbodenkerntafe		
Serienschalter Unterputz H=+110	Elektro-Verteiler	RI1	Raumtür		
Mechschütze	Medien-Verteiler	REV	Revisionsöffnung		
Wandtaublatz Lüft H=+230	Fußbodenheizungsverteiler	LD	Leertote		
Deckenreines LICHT					



**HEIMBAU**  
 gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und  
 Mietwohnungsvereine, Gemeinnützige mit  
 Gemeinnütziger Haftung  
 1100 Wien  
 Torngasse 23

**TEAM BINDER - KAITNA SMETANA**  
 Architekt DI Herbert Binder  
 1100 Wien, Conventgasse 11/14  
 Atelier Kaitna Smetana Zwickelbauer GmbH  
 1100 Wien, Semperstraße 18/129

**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 90.63m<sup>2</sup> 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