

Luxuriöse 3 Zimmerwohnung mit großer Loggia und einem Balkon im Erstbezug



Wohn-Küchen-Essbereich

Objektnummer: 5660/7167

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	86,43 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	1,30 m ²
Heizwärmebedarf:	A 57,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Kaufpreis:	739.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Fötsch

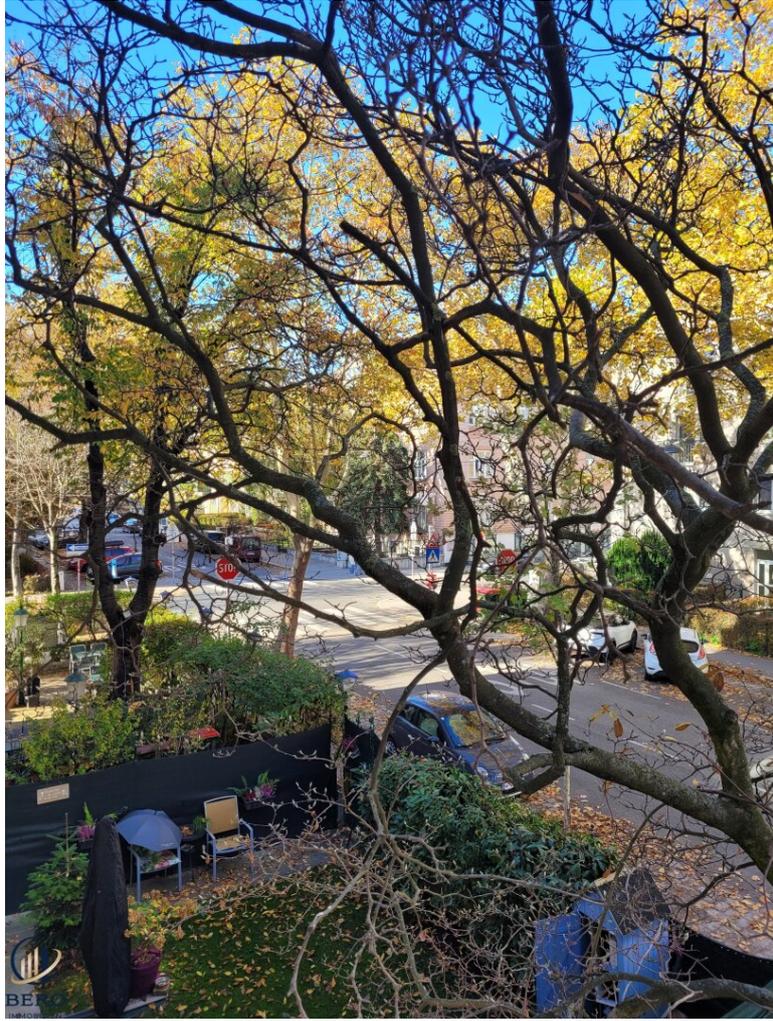
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

T +43 1 997 80 64
H +43 699 11227903

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

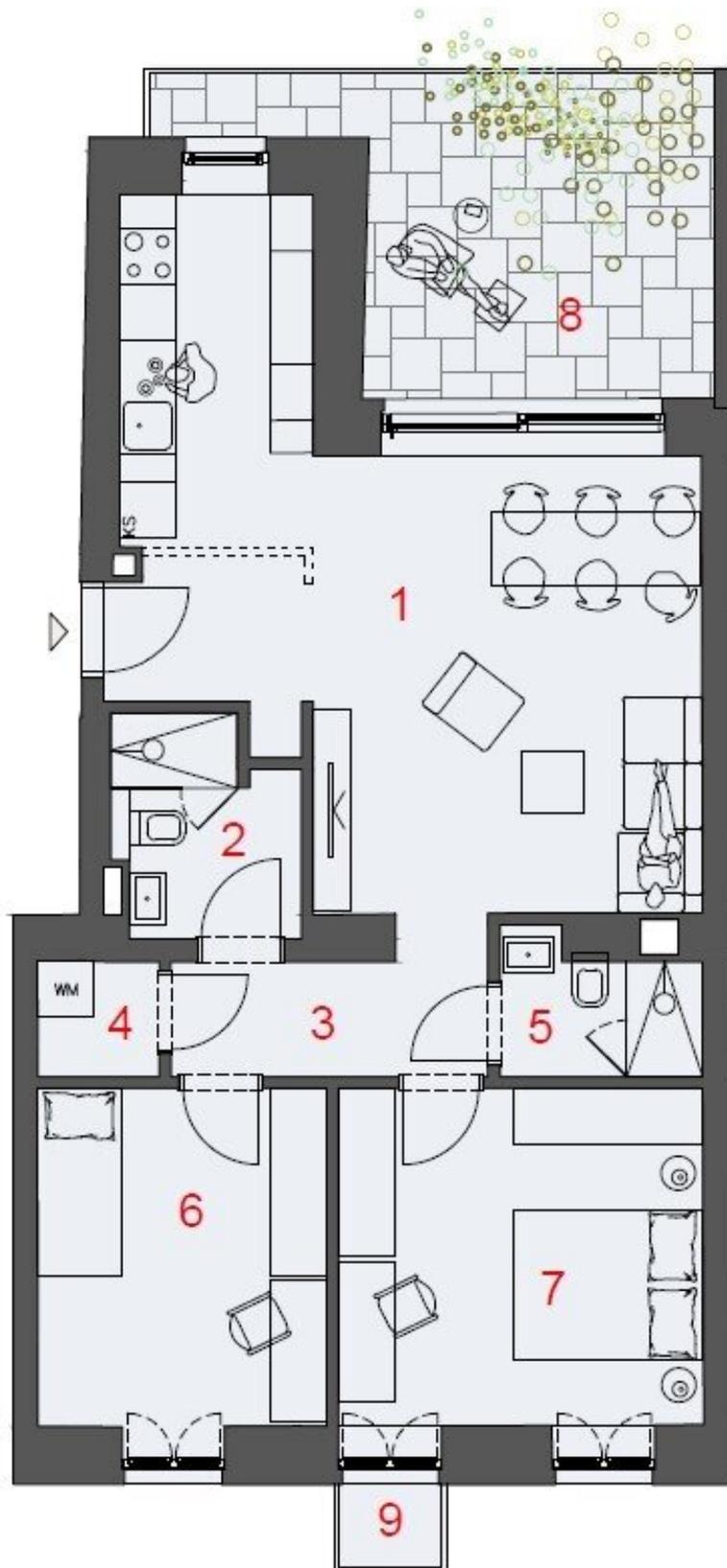












TOP 3 - 1. OBERGESCHOSS

1	Wohnküche	ca. 32.57 m ²
2	Bad 1	ca. 4.10 m ²
3	Gang	ca. 4.80 m ²
4	Abstellraum	ca. 1.58 m ²
5	Bad 2	ca. 2.88 m ²
6	Zimmer 1	ca. 11.17 m ²
7	Zimmer 2	ca. 14.53 m ²
8	Loggia	ca. 14.80 m ²
	<u>Wohnnutzfläche</u>	<u>ca. 86.43 m²</u>
9	Balkon	ca. 1.07 m ²
	<u>Fläche inkl. Balkone</u>	<u>ca. 87.50 m²</u>
	Kellerabteil Top 3 / ER 3	ca. 1.30 m ²
	Raumhöhe Aufenthaltsräume	ca. 2.83-2.90 m

Objektbeschreibung

Für Menschen die das Besondere lieben

Dieses **exklusive** und **generalsanierten Zinshaus** befindet sich in einer **der besten Lagen des 13. Bezirks** und bietet mit nur **sechs Wohneinheiten** die ideale Privatsphäre für **SIE** als Bewohner. Errichtet wurden **3 bis 4-Zimmer Wohnungen** mit **stilvoller**, sehr **hochwertiger Ausstattung** und **höchsten technischen Standards** versehen. **Alle Immobilien verfügen über Freiflächen**, wie Balkone/Terrassen/Dachterrassen und Eigengärten. Die **Außenflächen** sind **gartenorientiert** mit **Blick ins Grüne** und in **Richtung des Roten Bergs ausgerichtet**. Weiters befinden sich im Kellergeschoss der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, die Einlagerungsräume und eine Garage mit drei KFZ-Stellplätzen.

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Begehungstermin. Ich freue mich Ihnen dieses besondere Wohnprojekt präsentieren zu können!

Lage

Diese Lage bietet **die perfekte Infrastruktur**. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie auch **Schulen und Kindergärten** befinden sich **in unmittelbarer Umgebung**. Die **U-Bahnstation** der Linie **4, Station Ober St. Veit** befindet sich **fußläufig** ebenso **nur ca. 3 min.** entfernt. Die **Hietzinger Hauptstraße** mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist auch nur wenige Gehminuten entfernt. Zusätzlich sind mehrere Buslinien wie der 47A, 53A, 54A und 54B in unmittelbarer Umgebung vorzufinden.

Auch der „**Lainzer Tiergarten**“ und das **herrliche Gebiet** rund um den „**Roten Berg**“ sind **beliebte Freizeitziele** mit Familie und Freunden. Weiters sind die beliebte **Himmelhofwiese**, der **Streckerpark** und vieles mehr in der nahen Umgebung vorzufinden.

Fakten & Highlights

- 5 Regelgeschosswohnungen
- 1 Dachgeschosswohnung
- **Wohn-Nutzflächen** von 76 m²- 185 m²
- 3- 4 Zimmer

- perfekte Raumaufteilung
- **verschiedene Freiflächen** wie Balkon/Terrasse/Dachterrasse oder Eigengarten
- **Penthouse im DG** mit großem Dachgarten
- **Raumhöhen** von **2,52 m bis 3,98 m**
- **hochwertige** und **exklusive Materialien**
- Garage mit **3 KFZ-Stellplätzen** und einer Drehplatte versehen
- Die Stellplätze sind optional um € 30.000 zu erwerben
- **Barrierefrei** zugänglich
- Lift vom Keller bis ins Dachgeschoss

Beschreibung der Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss gelegen

Top 3-Wohnnutzfläche ca. 86,43 m² mit großer Loggia und separatem Balkon ausgestattet

Wenn Sie die sehr helle Wohnung betreten, gelangen sie in den Wohnsalon mit offener Küche. Weiters kommen Sie direkt auf die südseitig ausgerichtete, sonnige Loggia. Durch die Südausrichtung ist diese Immobilie ideal, um die warmen Sommermonate im Freien zu verbringen und die Ruhe und den herrlichen Grünblick in vollen Zügen zu genießen.

Zwei Schlafräume befinden sich etwas abseits, um absolute Entspannung und Ruhe zu garantieren. Weiters finden Sie in dieser Luxus-Immobilie zwei Bäder und einen separaten WaMa Raum vor. **Der Grundriss ist perfekt durchdacht**, um Ihnen den Alltag bequem und angenehm zu gestalten. Der geräumige Master-bedroom verfügt über ein eigenes Bad mit Dusche, Waschtisch und WC. Weiters finden Sie auch einen Balkon in diesem Zimmer vor.

TOP 3 - 1. OBERGESCHOSS

Wohn-/Nutzfläche rund 86,43 m²

Nummerierung der einzelnen Räumlichkeiten, **siehe angefügter Grundrissplan** innerhalb des Exposés.

- 1 Wohnküche ca. 32.57 m²
- 2 Bad 1 ca. 4.10 m²
- 3 Gang ca. 4.80 m²
- 4 Abstellraum ca. 1.58 m²
- 5 Bad 2 ca. 2.88 m²
- 6 Zimmer 1 ca. 11.17 m²
- 7 Zimmer 2 ca. 14.53 m²
- 8 Loggia ca. 14.80 m²
- 9 Balkon ca. 1.07 m²
- Kellerabteil ca. 1.30 m²
- Raumhöhe ca. 2.83-2.90 m

Ausstattung & Besonderheiten

- **Vollwärmeschutzfassade**
- **Fußbodenheizung**
- **Raumthermostat in jedem Raum extra** zu bedienen
- **Bodenkühlung**
- **Klimaanlage** (im Dachgeschoss)
- **Smart-Home-System**
- effiziente **Erdwärmepumpe** zur Beheizung, **drei Tiefenbohrungen** mit je 220 m.
- **Echtholzparkett** in EICHE von **HAFRO**, gebürstet und oxidativ weiß geölt
- Bäder & Toiletten erhalten Platten mit den Maßen 120x60cm bzw. 80x80cm von **FLORIM - STONE & MORE**
- **Sicherheitseingangstüren** der **Widerstandsklasse 4** und **schallgedämmter Ausführung** von **CITY DOORS**
- Die 3-fach isolierverglasten **JOSKO Fenster** mit **verdeckten Bändern** und **Terrassentürelementen** werden in der **SERIE PLATIN mit Holz/ALU** versehen
- Die **VELUX Dachflächenfenster** sind mit **Außen Jalousien** ausgestattet
- **Die Raffstores** werden hofseitig ebenso in der Fensterfarbe „Serie Platin“ ausgeführt

- **Raffstore-Beschattung** mittels **elektrischer Steuerung**
- Videogegensprechanlage
- **EVVA Zentralschlüsselsystem**
- **Barrierefreie Dusche**- Glasscheiben in schwarzem Metallrahmen, **Dornbracht Shower Pipe** mit rundem Brause-Thermostat
- **Der Lift** führt vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss
- **Die Garage** wurde mit **einer Drehplatte versehen**

Weiterführende Informationen

Das Bauvorhaben wird vorbehaltlich behördlicher oder etwaiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen gemäß dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung erstellt. Änderungen in der Plangestaltung sowie in der Bauausführung bleiben daher vorbehalten. Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Bauherrn in Abstimmung mit der Stadt Wien festgelegt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen dargestellte Möblierung ist im Kaufpreis nicht inbegriffen. Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung sowie den Flächenangaben stellen keine Wertminderung dar. Die Gewährleistung für die Bauleistungen richten sich nach den einschlägigen Ö-Normen. Es gilt als vereinbart, dass der Bauherr die Herstellungskosten, Baukostenzuschüsse und Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Strom, Heizung) übernimmt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap