

## **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

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

## Ihr Ansprechpartner

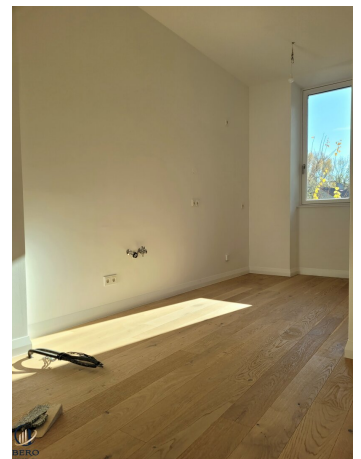


### Beatrix Fötsch

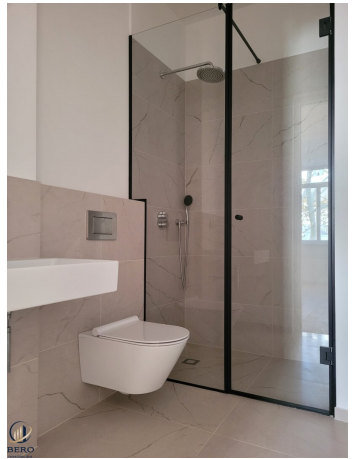
Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

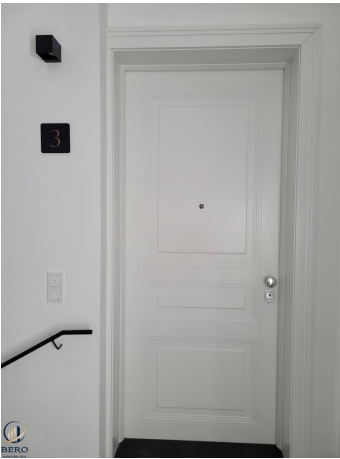
T +43 1 997 80 64  
H +43 699 11227903

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

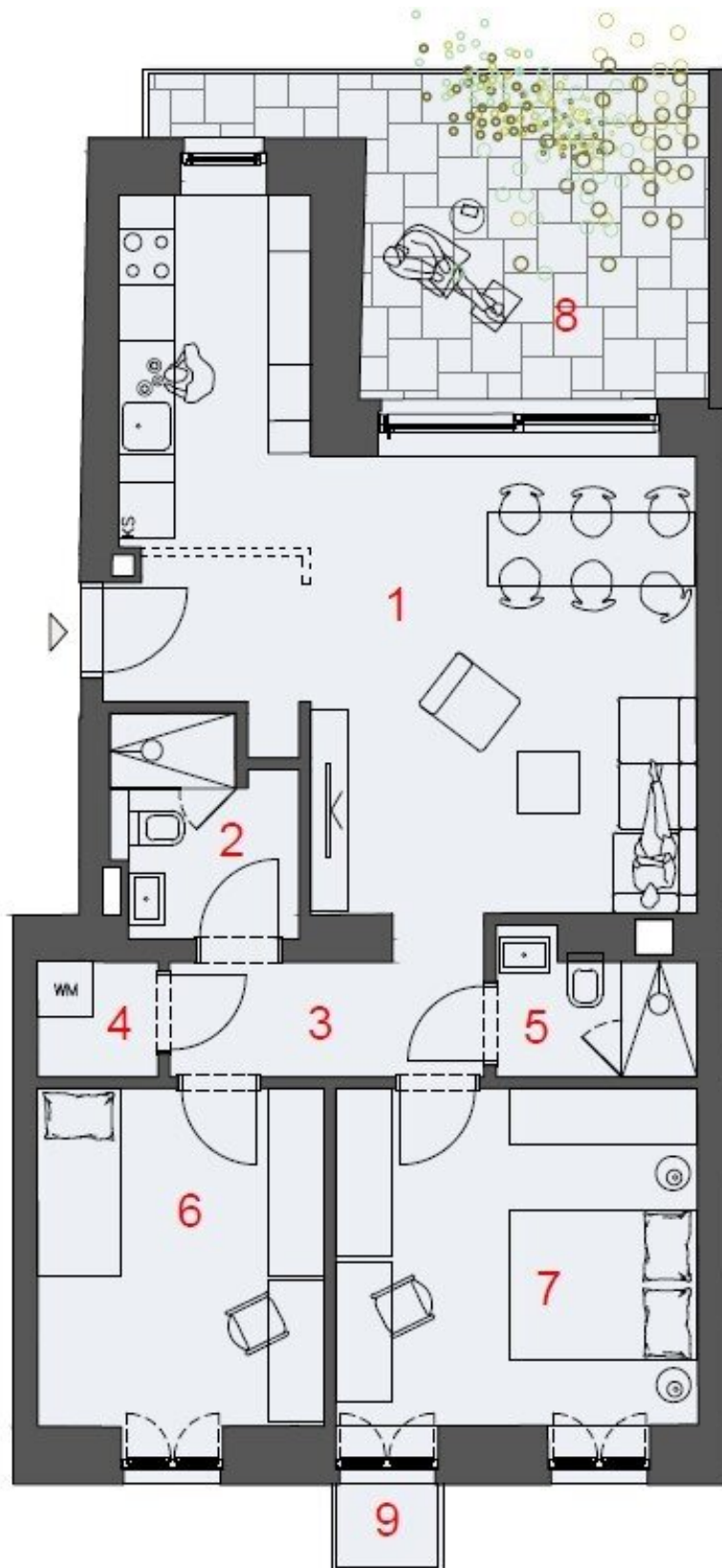














## TOP 3 - 1. OBERGESCHOSS

|   |                             |                                |
|---|-----------------------------|--------------------------------|
| 1 | Wohnküche                   | ca. 32.57 m <sup>2</sup>       |
| 2 | Bad 1                       | ca. 4.10 m <sup>2</sup>        |
| 3 | Gang                        | ca. 4.80 m <sup>2</sup>        |
| 4 | Abstellraum                 | ca. 1.58 m <sup>2</sup>        |
| 5 | Bad 2                       | ca. 2.88 m <sup>2</sup>        |
| 6 | Zimmer 1                    | ca. 11.17 m <sup>2</sup>       |
| 7 | Zimmer 2                    | ca. 14.53 m <sup>2</sup>       |
| 8 | Loggia                      | ca. 14.80 m <sup>2</sup>       |
|   | <u>Wohnnutzfläche</u>       | <u>ca. 86.43 m<sup>2</sup></u> |
| 9 | Balkon                      | ca. 1.07 m <sup>2</sup>        |
|   | <u>Fläche inkl. Balkone</u> | <u>ca. 87.50 m<sup>2</sup></u> |
|   | Kellerabteil Top 3 / ER 3   | ca. 1.30 m <sup>2</sup>        |
|   | 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 m<sup>2</sup>- 185 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> mit großer Loggia und separatem Balkon** ausgestattet

Wenn Sie die sehr helle Wohnung betreten, gelangen sie in den großzügigen Wohnsalon mit offener Küche und einem separatem Essbereich ausgestattet. Weiters kommen Sie direkt auf die südseitig ausgerichtete, sonnige Loggia. Durch die Südausrichtung und den herrlichen Ausblick 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 m<sup>2</sup>**

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

- 1 Wohnküche ca. 32.57 m<sup>2</sup>
- 2 Bad 1 ca. 4.10 m<sup>2</sup>
- 3 Gang ca. 4.80 m<sup>2</sup>
- 4 Abstellraum ca. 1.58 m<sup>2</sup>
- 5 Bad 2 ca. 2.88 m<sup>2</sup>
- 6 Zimmer 1 ca. 11.17 m<sup>2</sup>
- 7 Zimmer 2 ca. 14.53 m<sup>2</sup>
- 8 Loggia ca. 14.80 m<sup>2</sup>
- 9 Balkon ca. 1.07 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil ca. 1.30 m<sup>2</sup>
- 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