

## Wunderschöne 3 Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großem Balkon



Wohnbereich mit Balkon-Symbolbild

**Objektnummer: 5660/7154**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 39,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,73
<b>Kaufpreis:</b>	465.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

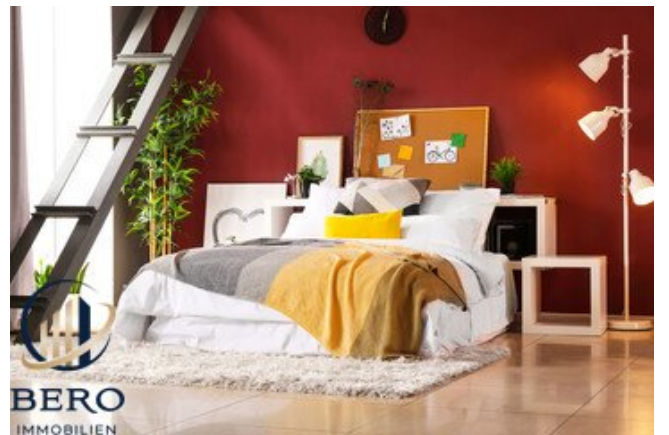
## Ihr Ansprechpartner



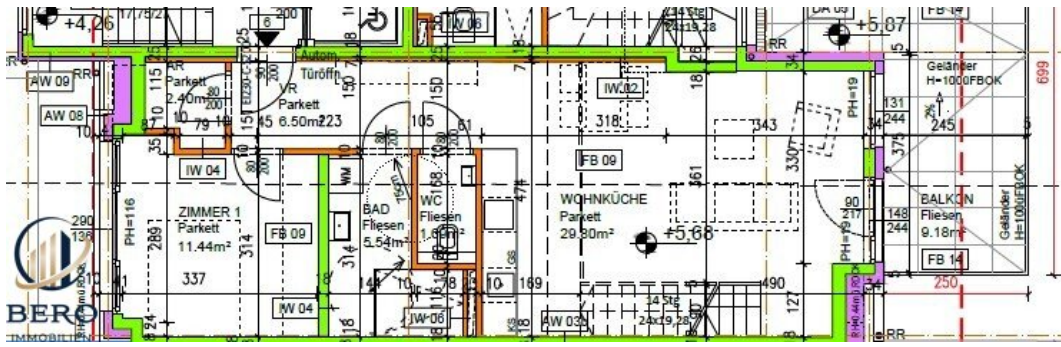
### Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

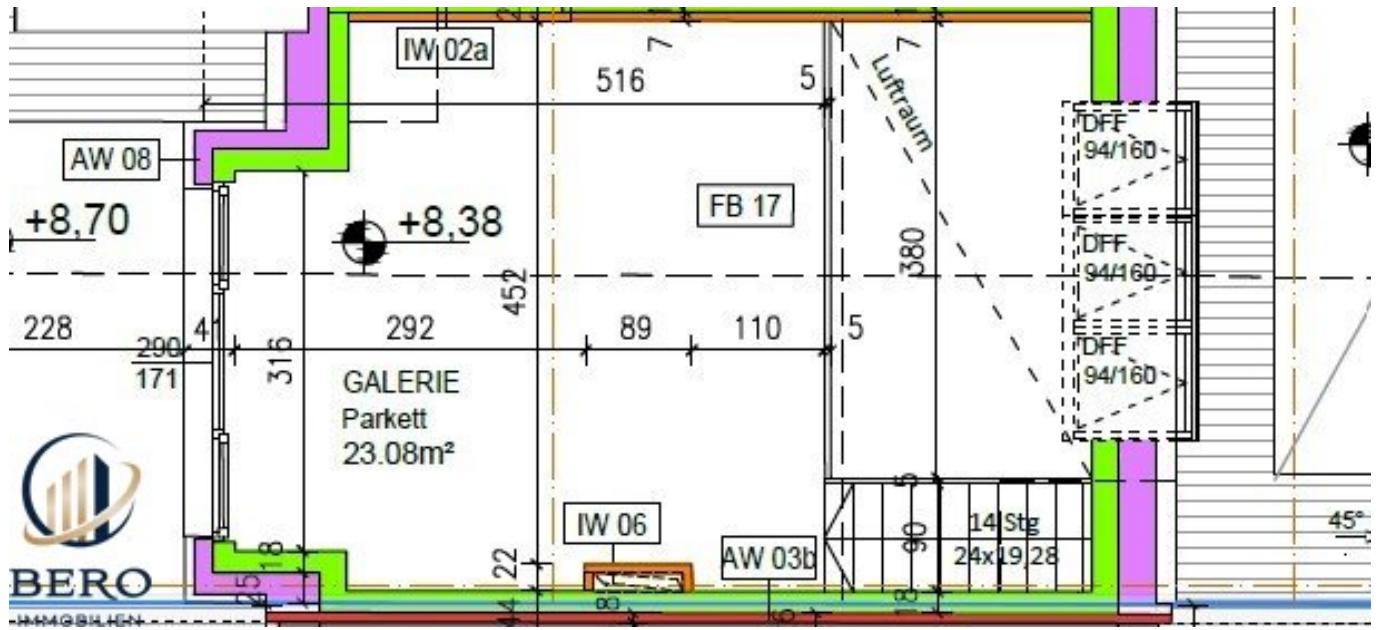
T +43 1 997 80 64







<p>Nachweis Länge raumbildender Dachaufbau nach 588.1(6):</p> <p>Zulässige Länge <math>1177,0\text{cm}(\text{Zubau}) + 1196,0\text{cm} = 2373,0\text{cm} / 3 = 791,0\text{cm}</math></p> <p>Ausgeführte Länge <math>393,0\text{cm}(\text{Zubau}) + 398,0\text{cm} = 791,0\text{cm}</math></p>	
<p>TOP 6: 80,45 m<sup>2</sup></p> <p>BALKON : 9,18 m<sup>2</sup></p>	<p>0,487</p>
	<p>2373</p>



# Objektbeschreibung

## 3 Zimmerwohnung mit Balkon in bester Lage des 21. Bezirks

Der Bauträger garantiert **nachhaltige, saubere und absolut seriöse Bauweise**. Dieses Bauunternehmen ist **erfolgreich am österreichischen Markt tätig** und hat **äußerst zufriedene Käufer: innen und Bewohner: innen** aufzuweisen. **Absolute Zuverlässigkeit** bei der **Durchführung Ihrer Traum- Immobilie** ist hier die **oberste Priorität**. Die **2022** errichtete **Wohnhausanlage** lässt bei den Themen **Qualität, Bauphysikalische Eigenschaften** und **Energieeffizienz** keinerlei Wünsche offen. Wir stehen Ihnen von der ersten Anfrage bis zur Übergabe Ihrer Wohnung zur Seite.

**Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich darauf Sie kennenzulernen!**

### Lage

Dieses **6 Parteienhaus** befindet sich in **Großjedlersdorf** unweit des **Marchfeldkanals**. Die **Lage der Immobilie** ist **perfekt für alle**, die die **Vorzüge der Stadt** genießen möchten, aber dennoch eine **ruhige und grüne Umgebung** suchen.

Hier finden Sie in unmittelbarer Umgebung **Geschäfte des täglichen Bedarfs** (Eurospar, Hofer, Billa) vor. Ebenso wie **Kindergärten, Schulen, Restaurants**, sowie ausreichende Möglichkeiten, um dem Alltagsstress bei **ausgedehnten Spaziergängen** zu entfliehen. Auch die **öffentliche Verkehrsanbindung** kann als durchwegs **sehr gut bezeichnet** werden. Die **Straßenbahnlinien 30 & 31**, sowie die **Buslinien 36A und 36B** haben **Haltestellen** in der unmittelbaren und **fußläufigen Umgebung**.

### Beschreibung des Neubauprojekts

Das **Wohnprojekt, Baubeginn 2025** ist ein **attraktives Mehrfamilienhaus** mit **nur 6 Wohneinheiten**. Bestehend aus **Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss** und **zwei Dachgeschossen**. Jede Wohneinheit wurde mit einer Terrasse, einem Balkon und/oder einem sonnigen Garten ausgestattet. Jeder Immobilie ist **ein Einlagerungsraum im Kellergeschoss** zugeordnet. Der **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum** befindet sich ebenfalls im Kellergeschoss, wie auch die **Tiefgarage**.

### Beschreibung der Dachgeschosswohnung

- **Wohn-/Nutzfläche ca. 80,45 m<sup>2</sup>**
  
- **Balkon ca. 9,18 m<sup>2</sup>**

Die im Dachgeschoss gelegene Immobilie **besticht** unter anderem **durch Ihre ideale Wohn-/Nutzfläche & den geräumigen Balkon**. Durch die hochwertigen Fliesen und Parkettböden, sowie die **Fußbodenheizung in allen Räumen** wird ein wohnliches und gemütliches Ambiente geschaffen. Das **Highlight dieser Immobilie** ist der großzügige **Wohnsalon und der direkte Zugang auf die Balkon**. Dieser lädt zum Entspannen und Genießen ein. Hier können Sie mit Familie und Freunden gemeinsam entspannen oder einfach die Sonne genießen. Das dritte sehr geräumige Zimmer der Wohnung befindet sich auf der zweiten Ebene und bietet viel Privatsphäre.

Durch die **großen Fensterfronten** genießen Sie nicht nur **viel natürliches Licht**, sondern auch einen wunderbaren **Fern- und Grünblick**. Hier können Sie sich vom Alltagsstress erholen und die Seele baumeln lassen. Für Ihr Auto sind **Stellplätze in der Tiefgarage** vorhanden, die bequem mit dem Personenaufzug erreichbar sind. Auch für Besucher gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten. Die Wohnung ist **barrierefrei zugänglich** und somit auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität geeignet.

### **Beschreibung der 3 Zimmer-Immobilie mit Balkon**

- Vorraum ca. 6,50 m<sup>2</sup>
  
- Großzügige Wohnküche mit separatem Essbereich ca. 29,80 m<sup>2</sup>
  
- Balkon ca. 9,18 m<sup>2</sup>
  
- Zimmer 1 ca. 11,44 m<sup>2</sup>
  
- Bad ca. 5,54 m<sup>2</sup>
  
- separates WC ca. 1,69 m<sup>2</sup>



- AR ca. 2,40 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 ca. 12,91 m<sup>2</sup>

### **Galerie auf der 2. Etage**

3. Zimmer ca. 23,08 m<sup>2</sup>

### **Fakten im Überblick:**

- **Baubeginn 2025**
- **Wohnungen auf EIGENGRUND** errichtet
- moderne Architektur
- wertbeständiger **Massivbau**
- 16cm EPS F+ **Vollwärmeschutzfassade**
- **hochwertige** und **3-fach isolierverglaste Fenster**
- **Kunststoff/Alufenster**
- **großzügige Panoramafenster** in den Wohnräumen
- **Dachflächenfenster** als Klappschwingfenster
- **außenliegende Raffstore-Beschattung** mittels elektrischer Steuerung

- **Sicherheitseingangstüren in Widerstandsklasse WK3** (in brandhemmender EI230 S200) sowie einbruchhemmender und schallgedämmter Ausführung;
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen
- Raumthermostate in den jeweiligen Schlaf + Wohnräumen, (Einzelraumregelung)
- **Luft-Wärmepumpe**
- **Feinsteinzeug- Bodenbelag** (30x 60 cm) in den Sanitärräumen
- **Armaturen-** Laufen Pro oder Ideal Standard Connect
- hochwertiger Eichen **Parkettboden** in den Wohnräumen
- **Klimaanlage** ist in jeder Wohnung **mittels Leerverrohrung vorbereitet**
- **Kinderwagen- und Fahrradabstellraum** im Kellergeschoss
- **Lift** vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss für die barrierefreie Erschließung
- Die **Rampe der Tiefgarage** ist in den Wintermonaten **beheizt**

### **Weiterführende Informationen**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben haben, bleiben

vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Die auf den Fotos zu sehenden Accessoires werden nicht mit verkauft. 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 <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap