

# Zwischen Stadtleben und Ruhepol – Ihr neues Zuhause Am Langen Felde



**Objektnummer: 6626/354**

**Eine Immobilie von AURELIE Immobilien - Aurez Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	105,09 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	775.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Aurelie Immobilien Team

AURELIE Immobilien - Aurez Immobilien GmbH  
Auerspergstraße 7/21  
1080 Wien

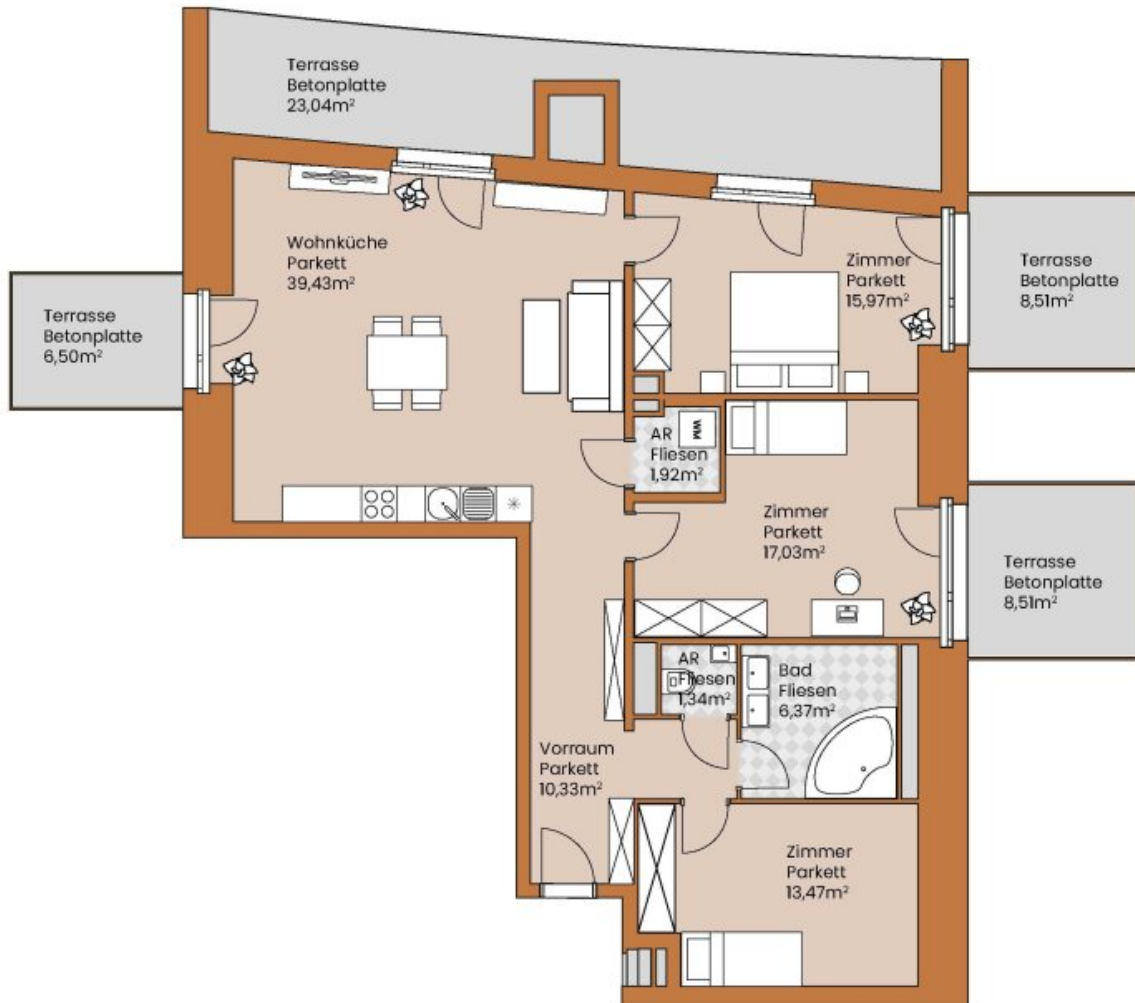
T +43 1 9346159  
H +43 676 598 834 0

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



Aurelie  
Immobilien

Maßstab: 1:100



Stiege 2

**TOP 22 2. Dachgeschoss**

Wohnfläche: 105,86m²

**Aurelie**  
Immobilien

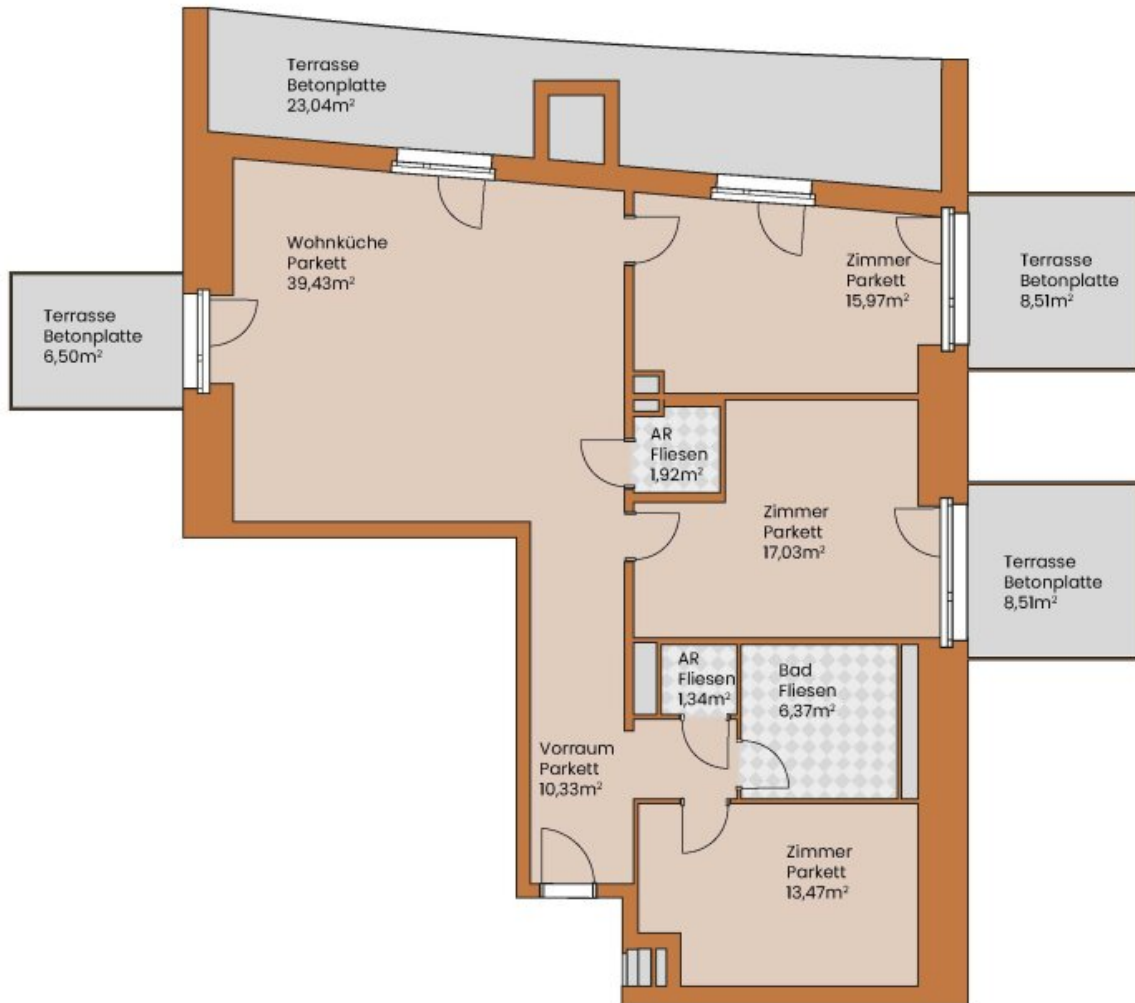
Die Grundrisse sind Skizzen und sollen der Orientierung bzw. Übersicht dienen, daraus können keinerlei Ansprüche geleitet

werden.

Die Zeichnung übernimmt keinerlei Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Wir senden wir Ihnen gerne die vom Abgeber zur Verfügung gestellten Grundrisse oder Pläne.

Maßstab: 1:100



Stiege 2  
**TOP 22 2. Dachgeschoss**

Wohnfläche: 105,86m<sup>2</sup>

**Aurelie**  
Immobilien

Die Grundrisse sind Skizzen und sollen der Orientierung bzw. Übersicht dienen, daraus können keinerlei Ansprüche geleitet werden. Aurelie Immobilien übernimmt keinerlei Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Wir senden wir Ihnen gerne die vom Abgeber zur Verfügung gestellten Grundrisse oder Pläne.

# Objektbeschreibung

## Traumhafte Wohnungen am Rande Wiens

### Der Wohnkomfort

Die Wohnanlage bietet eine Vielzahl an Wohnmöglichkeiten – von Ein- bis Vierzimmerwohnungen ist hier für jede Lebenssituation die passende Wohnung vorhanden. Ob für Singles, Paare oder Familien, jeder findet hier sein ideales Zuhause. Alle Wohnungen verfügen über eine private Freifläche: Loggia, Balkon oder Terrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt. Die modernen, hell gestalteten Räume lassen viel Raum zur freien Gestaltung, sodass eine Wohlfühlatmosphäre und bester Wohnkomfort garantiert sind.

### Der Standort

Die Wohnhausanlage besticht durch ihre hervorragende Lage und Anbindung: Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Arztpraxen sowie vielfältige Sportstätten sind in direkter Nähe und leicht zu Fuß erreichbar. Dank der optimalen öffentlichen Anbindung sind auch entferntere Ziele schnell erreichbar, was den Alltag erleichtert. Für Naturliebhaber bieten nahegelegene Parks und die beliebten Blumengärten Hirschstetten sowie der Badeteich Hirschstetten eine perfekte Gelegenheit zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Hier vereint sich modernes Wohnen mit einer Lage, die keine Wünsche offen lässt – ideal für einen ausgeglichenen und komfortablen Lebensstil!

### Diese 4-Zimmer-Wohnung im Überblick:

- ein Wohn-/Essbereich
- drei Schlafzimmer
- ein Bad mit zwei Waschbecken und Badewanne

- ein WC
- ein Vorraum
- ein Abstellraum
- vier Terrassen

Diese Wohnung befindet sich im 2. Dachgeschoss.

## **Aurelie Immobilien - Wohnungen zum Leben**

Über eine Rückmeldung würden wir uns sehr freuen.

Falls Sie weitere Immobilien begutachten wollen, besuchen Sie gerne unsere Homepage unter: [www.aurelie-immobilien.at](http://www.aurelie-immobilien.at)

*Alles Liebe,*

*Ihr Aurelie Immobilien Team*

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap