

# ERSTBEZUG! STILVOLLE 3-ZIMMER-DG-MAISONETTE AM MÜHLWASSER



**Objektnummer: 7320/262**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	559.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	258,43 €
<b>USt.:</b>	25,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



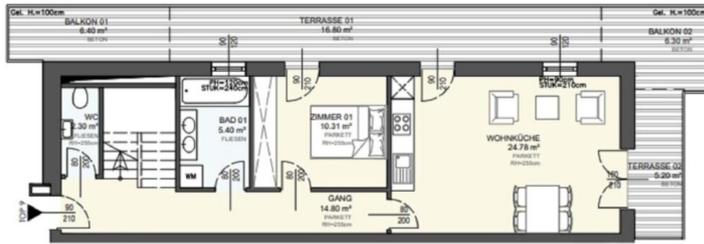
**Bence Bueer**

WISION HOME GmbH









1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS

**LOBAUGASSE 116**  
1220 WIEN

Wohnfläche

1.DG Gang	14.80 m <sup>2</sup>
WC	2.30 m <sup>2</sup>
Bad 01	5.40 m <sup>2</sup>
Zimmer 01	10.31 m <sup>2</sup>
Wohnküche	24.78 m <sup>2</sup>
2.DG Zimmer 02	42.35 m <sup>2</sup>
Bad 02	5.16 m <sup>2</sup>
<b>Gesamte Nutzfläche</b>	<b>105.10 m<sup>2</sup></b>

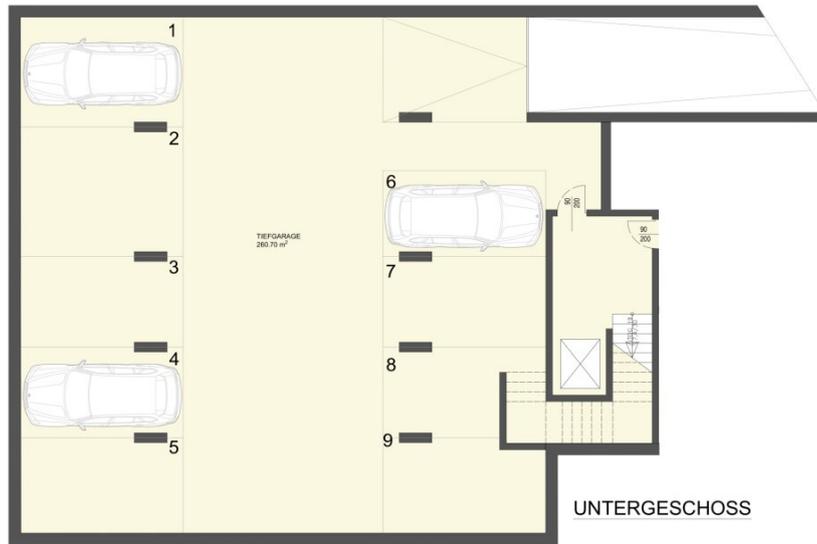
Freiflächen

Balkon 01	6.40 m <sup>2</sup>
Balkon 02	6.30 m <sup>2</sup>
Terrasse 01	16.80 m <sup>2</sup>
Terrasse 02	5.20 m <sup>2</sup>





## TIEFGARAGE



LOBAUGASSE 116  
1220 WIEN

Stellplätze

Tiefgarage 260.70 m<sup>2</sup>

M 1:100 | A3

Bitte beachten Sie, dass die auf diesem Plan vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand vom September 2021 repräsentieren und nicht verbindlich sind. Grundrisse, Detailzeichnungen und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge der Ausführung variieren können. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände und Bepflanzungen (Hecken) gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Darstellung vorbehaltlich etwaiger Festsetzungen aus der Baugenehmigung

am Mühlwasser

## Objektbeschreibung

Diese exklusive Dachgeschosswohnung bietet auf zwei Ebenen ein modernes Wohnkonzept mit großzügigen Freiflächen und einer hochwertigen Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt.

### Eckdaten im Überblick:

- **2 Dachgeschossebenen** mit ca. 105,10m<sup>2</sup> Wohnfläche für großzügigen Lebensraum
- **Freiflächen:** ca. 22 m<sup>2</sup> Terrasse und ca. 12,7 m<sup>2</sup> Balkon bieten weitläufige Außenbereiche
- **3 Zimmer**, davon 2 mit direktem Zugang zur Terrasse bzw. zum Balkon
- **2. Ebene:** Ein helles, klimatisiertes Schlafzimmer mit offener Gestaltung und ein zweites Badezimmer mit Tageslicht für größtmöglichen Komfort
- **2 Bäder:** Modern ausgestattet mit Badewanne, Dusche, WC und Fenster für angenehmes Tageslicht
- **Zusätzliches, separates WC**

### Ausstattungs-Highlights:

- **Echtholz-Eichenparkett** in allen Wohnräumen für eine warme und hochwertige Wohnatmosphäre
- **Fußbodenheizung** über ein energieeffizientes Wärmepumpensystem, ideal für alle Jahreszeiten
- **Elektrisch steuerbare Außenjalousien** für komfortable Licht- und Sichtsteuerung

- **Direkter Zugang zur Tiefgarage** mit Möglichkeit für einen PKW-Stellplatz
- **Praktische Abstellmöglichkeiten:** Ein eigener Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen ist für alle Bewohner bequem erreichbar und direkt zugänglich.

**Lage und Freizeitwert:** Die ruhige Lage des Projekts bietet sowohl Rückzugsorte als auch vielfältige Ausflugsmöglichkeiten in die umliegende Natur, sodass Bewohner die Balance zwischen urbanem Leben und Erholung in der Natur genießen können.

Diese durchdacht konzipierten Wohneinheiten versprechen hohen Wohnkomfort und ein rundum angenehmes Lebensgefühl.

**Kosten:**

**Stellplatz:** €22.000.-

KP: € 559.000,-

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

**Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Bence Bueer unter 0699 190 823 56 oder unter [bence.bueer@wisionhome.at](mailto:bence.bueer@wisionhome.at)

Weitere Objekte auf: [www.wisionhome.at](http://www.wisionhome.at)

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap