

**Der Sommer kann kommen und mit ihm endlich ein Zuhause zum Wohlfühlen - für die ganze Familie!**



Das Wohn- und Esszimmer aus einer zweiten Perspektive

**Objektnummer: 874**

**Eine Immobilie von Immorohr Immobilien Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	107,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	8,28 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	530.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	217,41 €
<b>USt.:</b>	24,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Viola Dollinger**

IMMOROHR Immobilien GmbH  
Karl Liebleitner-Gasse 7/1

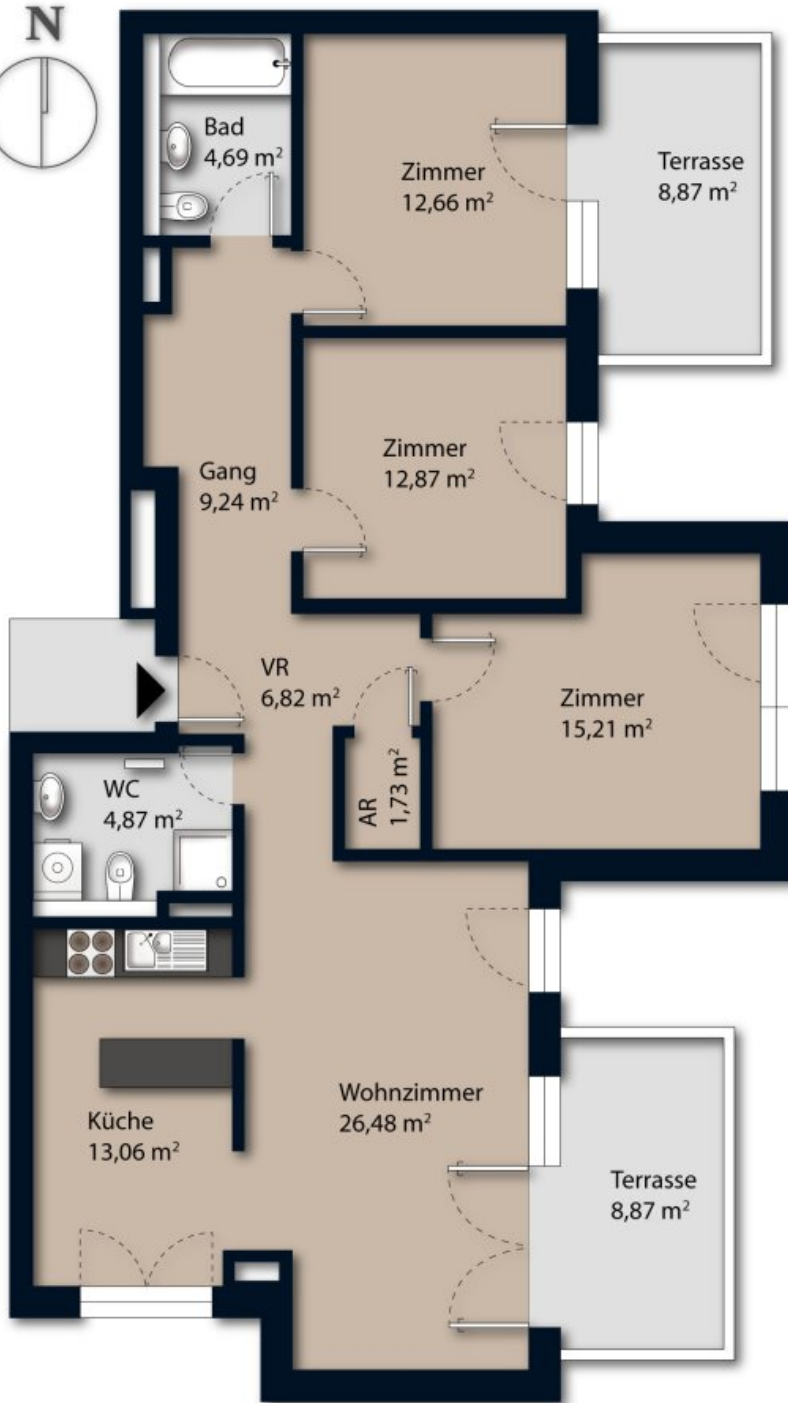












Zimmer	12,66 m <sup>2</sup>
Bad	4,69 m <sup>2</sup>
Terrasse	8,87 m <sup>2</sup>
Gang	9,24 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,87 m <sup>2</sup>
VR	6,82 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,21 m <sup>2</sup>
AR	1,73 m <sup>2</sup>
WC	4,87 m <sup>2</sup>
Küche	13,06 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	26,48 m <sup>2</sup>
Terrasse	8,87 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>125,37 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind Zirka-Angaben





# Objektbeschreibung

## Moderner Luxus im Niedrigenergiehaus!

Willkommen in Ihrem neuen Eigenheim. Die Neubauwohnanlage wurde im Jahr 2016 gebaut und bereits damals wurde auf eine nachhaltige Bauweise geachtet! Solaranlage am hauseigenem Dach, Wärmedämmverbundsysteme, Fenster mit Dreifachverglasung und Fußbodenheizung. Die Energieeffizienz alleine, macht eine Wohnung nicht zum Zuhause doch in Kombination mit: einem hervorragenden Grundriss, der richtigen Ausrichtung und diversen Highlights erfüllen jetzt jeden Traum vom Eigenheim!

## Die Raumaufteilung im Detail:

- Vorraum
- geräumiger Wohnbereich mit Terrasse (8,87 m<sup>2</sup>)
- moderne Küchenzeile mit Essbereich
- 1. Schlafzimmer mit Terrasse(8,87m<sup>2</sup>)
- zwei weitere Zimmer (Kinderzimmer, Homeoffice, Schrankraum, Hobby- und Fitnessraum) mit bodentiefen Fenstern für optimale Lichtverhältnisse
- separater Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC
- 2. Badezimmer mit bodentiefer Dusche, Waschmaschinenanschluss
- Mit dem Personenaufzug von der Garage bis in die Wohnung! Ein Garagenplatz kann für ca. 95€ angemietet werden.

Besonders punktet die Wohnung durch ihre beiden Freiflächen, die im Sommer durch die umliegenden Bäume einen Blick über die Baumkuppen der anliegenden Natur gewähren. Dadurch haben Sie nicht nur einen herrlichen Grünblick von der Wohnung aus, sondern auch Privatsphäre und keinen direkten Nachbarn!

### **Highlights auf einen Blick**

- Niedrige Energiekosten
- perfekter Grundriss
- Die Wohnung kann möbliert übergeben werden. Die Einrichtung wird mit ca. 25.000€ bewertet, welcher im Kaufpreis bereits enthalten ist. Koffer packen und einziehen ist das Motto!

Das Gebäude verfügt außerdem über großzügige Kellerabteile und einen ebenerdigen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap