ERSTBEZUG: Eigentumswohnungen in U-Bahn-Nähe!

Objektnummer: 81371

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

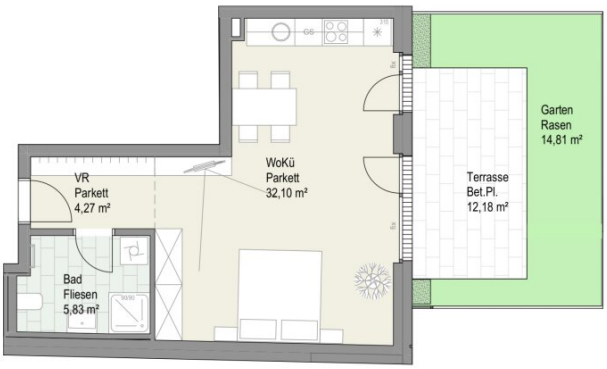
Adresse	Am langen Felde
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,26 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	14,81 m²
Heizwärmebedarf:	A 25,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	320.300,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

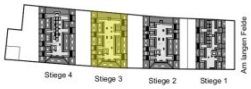
Julie Wittrich

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien



Die Ausstattung erfolgt gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung ausgenommen Küche, Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC dient lediglich als Einrichtungsvorschlag. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich im Zuge der Ausführung geringfügig ändern. Die in den Plänen dargestellten Maße sind nicht zur Bestellung von Einbaumöbeln geeignet - Naturmaße erforderlich! Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Am langen Felde 24
1220 Wien



Stiege 3 Top 6
Erdgeschoss

1 Zimmer Wohnung

Wohnnutzfläche	ca. 42,20 m²
Terrasse	ca. 12,18 m²
Garten	ca. 14,81 m²
Einlagerungsraum	ca. 3,57 m²
Raumhöhe	ca. 2,52 m

0 1 2 3 4 5m

N

S/S/S SOYKA/SILBER/SOYKA ARCHITEKTEN

EHL

Objektbeschreibung

Die moderne Wohnanlage „Am langen Felde 24“ befindet sich in einer ruhigen und dennoch hervorragend angebundenen Lage des 22. Bezirks. Hier vereinen sich urbaner Komfort und erstklassige Infrastruktur.

Das Projekt **„ALF“** vereint all das, was sich viele Wohnungssuchende wünschen:

- Die Nähe zu einer U-Bahn-Station, aber auch zu Naherholungsgebieten und Grünflächen.
- Eine absolute Ruhelage, aber trotzdem die perfekte Infrastruktur vor der Haustüre.
- Und natürlich eine nagelneue Erstbezugswohnung, die in puncto Ausstattung keine Wünsche offen lässt.

Das Projekt:

Die Anlage besteht aus insgesamt vier Stiegen, wobei sich in zwei davon 45 Eigentums- und Vorsorgewohnungen befinden.

Die vielfältigen Größen und Schnitte erschaffen eine breite Auswahl an Wohnungen, die für jeden Bedarf das Passende bereithält. Die Auswahl reicht von gemütlichen 1-Raum-Singlewohnungen mit Garten bis hin zu geräumigen 4 Zimmer-Dachgeschoß-Residenzen mit wunderschönen Terrassen.

- 45 Eigentums- und Vorsorgewohnungen auf 2 Stiegen
- 1-4 Zimmerwohnungen von 39 bis 117 m²
- Bauweise: Stahlbeton
- Ein Kellerabteil je Wohnung
- Tiefgarage, die die gesamt 4 Bauteile miteinander verbindet

- Lift
- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume
- Kinderspielplatz im Innenhof

Die Ausstattung:

- Alle Wohnungen sind bereits mit einer Küche ausgestattet
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug-Fliesen Format 30 x 60cm
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
    - ein zentrales Raumthermostat pro Wohneinheit
- Photovoltaikanlage zur Versorgung der Allgemeinbereiche
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster
- Elektrisch bedienbarer Sonnenschutz in Form von Raffstores

- Klima-Vorbereitungen in den Wohnungen im 1. und 2. DG

- Vorbereitung zur späteren Installation von E-Ladestationen in der Tiefgarage

Ein Stellplatz kann zusätzlich um EUR 32.490,- erworben werden.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer!

Bezugsfertig!

Die Lage und Infrastruktur:

Dank der Nähe zum Kagraner Platz, befinden sich diverse Bus-, Straßenbahn- und natürlich auch die U-Bahn-Linie U1 in unmittelbarer Nähe.

Nicht nur zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufszentren und Supermärkte befinden sich in der Nähe auch Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar.

Der nahegelegene Nationalpark Donau-Auen sowie die Alte Donau und der Donaupark laden zu Spaziergängen, Radtouren und Wassersport ein.

- U-Bahn-Linie U1 „Kagraner Platz“ – 5 Gehminuten entfernt

- Straßenbahnlinie 26 - 5 Gehminuten entfernt

- Buslinien 22A, 24A und 25A – 5 Gehminuten entfernt

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.