

## Exklusive 4-Zimmerwohnung mit Loggia im Passivhaus



**Objektnummer: 5259**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A</b> 14,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	729.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,30 €
<b>USt.:</b>	26,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Kotthaus**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien













## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese exklusive 4-Zimmer-Wohnung in einem Passivhaus mit niedrigen Energiekosten. Die Wohnung besticht durch eine ausgezeichnete Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine schöne Lage inmitten von Grünflächen und Freizeiteinrichtungen. Der Wohnpark bietet nicht nur eine grüne Oase zum Entspannen, sondern auch einen Kinderspielplatz sowie Kinderspielräume – ideal für Familien.

**Raumaufteilung:** Die Wohnung bietet eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung, die folgende Räumlichkeiten umfasst:

- **Wohnküche (35 m<sup>2</sup>):** Der helle, große Wohnbereich mit moderner Einbauküche lädt zum Verweilen und Kochen ein. Der Zugang zur Loggia erweitert den Raum und sorgt für zusätzlichen Komfort.
- **Loggia (7,3 m<sup>2</sup>):** Der perfekte Ort um in Ruhe zu entspannen oder den Feierabend zu genießen.
- **Zimmer 1 (ca. 14 m<sup>2</sup>):** Ein großzügiges Zimmer, das sich perfekt als Schlafzimmer oder Büro eignet.
- **Zimmer 2 (ca. 14 m<sup>2</sup>):** Ein weiteres gut geschnittenes Zimmer, das Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.
- **Zimmer 3 (ca. 13 m<sup>2</sup>):** Auch dieses Zimmer ist großzügig und eignet sich hervorragend für eine individuelle Nutzung.

- **Vorraum (12,5 m<sup>2</sup>):** Der geräumige Vorraum empfängt Sie beim Betreten der Wohnung und bietet Platz für eine Garderobe.
- **Abstellraum (2,5 m<sup>2</sup>):** Der praktische Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.
- **Badezimmer:** Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet Ihnen viel Platz zum Entspannen.
- **WC:** Das WC ist separat vom Badezimmer und sorgt für zusätzlichen Komfort.
- **Kellerabteil (5 m<sup>2</sup>):** Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, das für zusätzlichen Stauraum sorgt.

#### **Ausstattung:**

- **Bodenbelag:** In allen Wohnräumen wurde hochwertiger Eichenholz-Parkettboden verlegt, der für eine warme und edle Atmosphäre sorgt.
- **Küche:** Die moderne Einbauküche ist mit allen erforderlichen Geräten ausgestattet, darunter Herd, Backofen, Kühlschrank und Geschirrspüler – ideal für den anspruchsvollen Koch.

- **Heizung und Wohnraumlüftung durch Fernwärme mit**
  
- **Fenster:** Große 3-fach verglaste Fenster

**Parkmöglichkeiten:** Ein großer Tiefgaragenstellplatz, der direkt am Zugang zum Lift liegt steht zusätzlich zu Verkauf.

#### **KOSTENÜBERSICHT:**

**Kaufpreis Wohnung:** € 729.000

**Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz :** € 35.000,-

**Betriebskosten Wohnung:** € 412,08 inkl. Rücklage

**Betriebskosten Tiefgarage:** € 24,28 inkl. Rücklage

**Heizung- und Warmwasserkosten:** € 110

#### **Zusammenfassung:**

Diese exklusive 4-Zimmer-Wohnung in 1030 Wien bietet nicht nur ein angenehmes Wohnen in einem grünen, familienfreundlichen Umfeld, sondern auch eine perfekte Anbindung an das städtische Leben. Mit hochwertigen Materialien, einer idealen Raumaufteilung und der Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz zu erwerben, ist diese Wohnung die perfekte Wahl für anspruchsvolle Käufer.