

**2-Zimmerwohnung in Trienna Living, mit Sauna + Fitness  
im Haus, zu verkaufen (Bis Ende Oktober 2025  
vermietet!!!)**



**Objektnummer: 240**

**Eine Immobilie von Gaius Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,76 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,56 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A+ 20,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	365.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	261,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Gaia**

Gaius Immobilien GmbH  
Mitterweg 25

2486 Siegersdorf

H +43 676 6464720

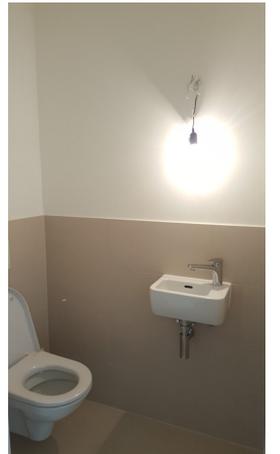
Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.

gungstermin zur

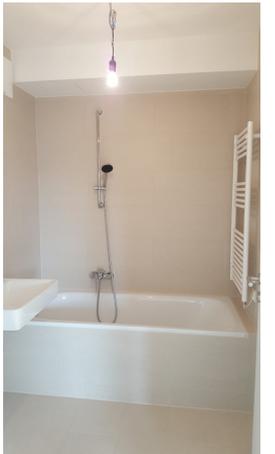




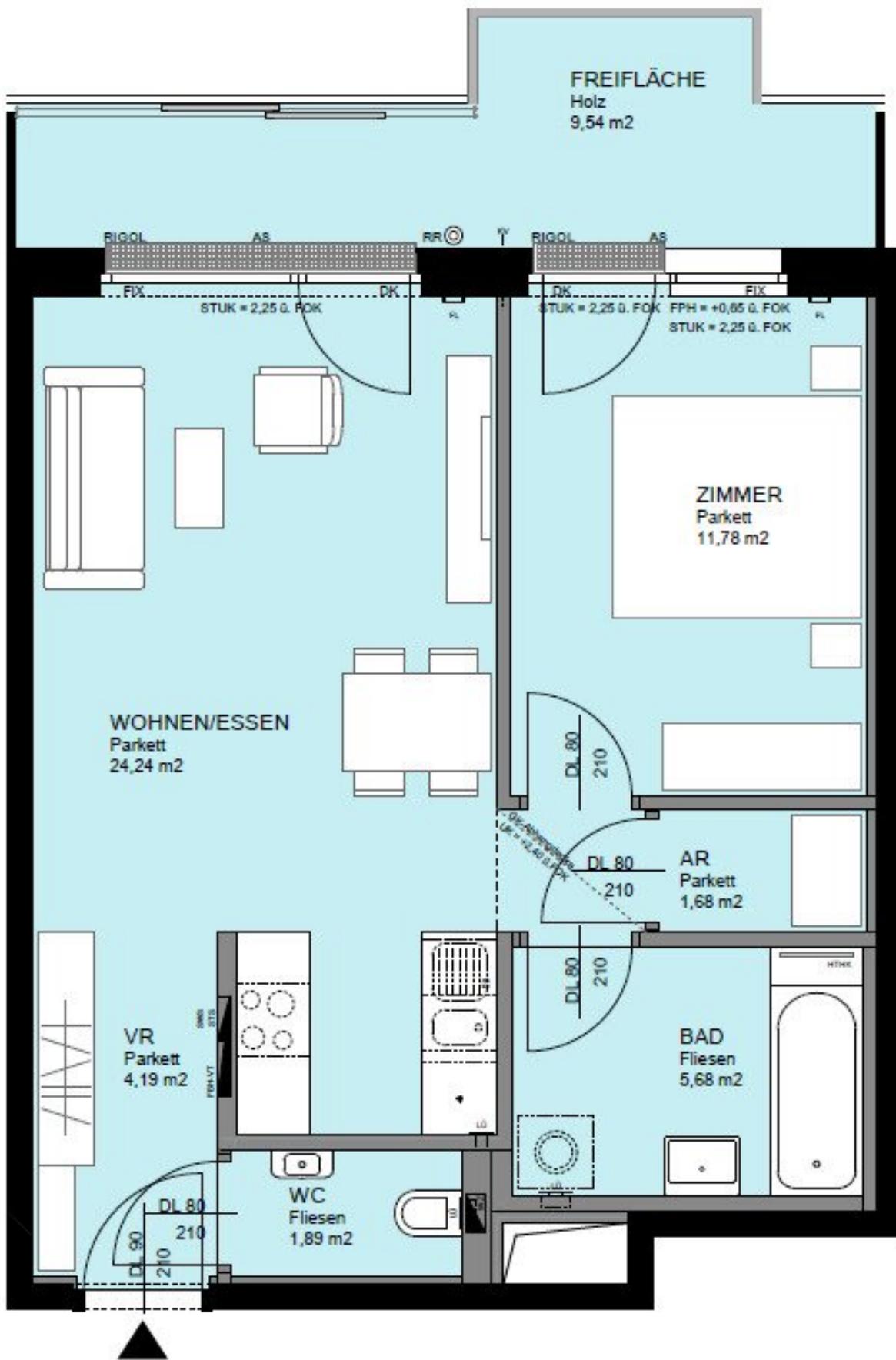












## FITNESS FÜR IHR WOHLBEFINDEN

**Park Life im Trienna Living: Das bedeutet vor allem auch besonderes Wohlfühl für Körper und Seele mit Fitnessmöglichkeiten direkt im Areal.**

Das direkt im Wohnpark gelegene Fitnesscenter sowie der angeschlossene Spa-Bereich bieten Ihnen jederzeit die Möglichkeit, den Alltag loszulassen und in sportlicher oder entspannter Weise persönliche Momente des harmonischen Wohlbefindens zu genießen.

Modernste Architektur, ein ansprechendes Ambiente, ein topmoderner Gerätepark sowie ein vielfältiges Angebot an Trainingsmöglichkeiten sorgen dafür, dass kein Fitness-Wunsch unerfüllt bleibt. Selbstverständlich zählt auch eine Sauna zum umfassenden Wohlfühl-Angebot des Fitnesscenters im Trienna Living.

Wenn Ihnen weniger nach sportlicher Aktivität, sondern mehr nach einer entspannten Wellness-Pause zwischendurch ist: Tun Sie Ihrem Körper doch auf relaxte Weise etwas Gutes. Sämtliche Annehmlichkeiten des ebenfalls direkt im Areal des Wohnparks gelegenen Spa-Bereichs stehen Ihnen gleich vor Ihrer Haustüre zur Verfügung.



**ALL IN**



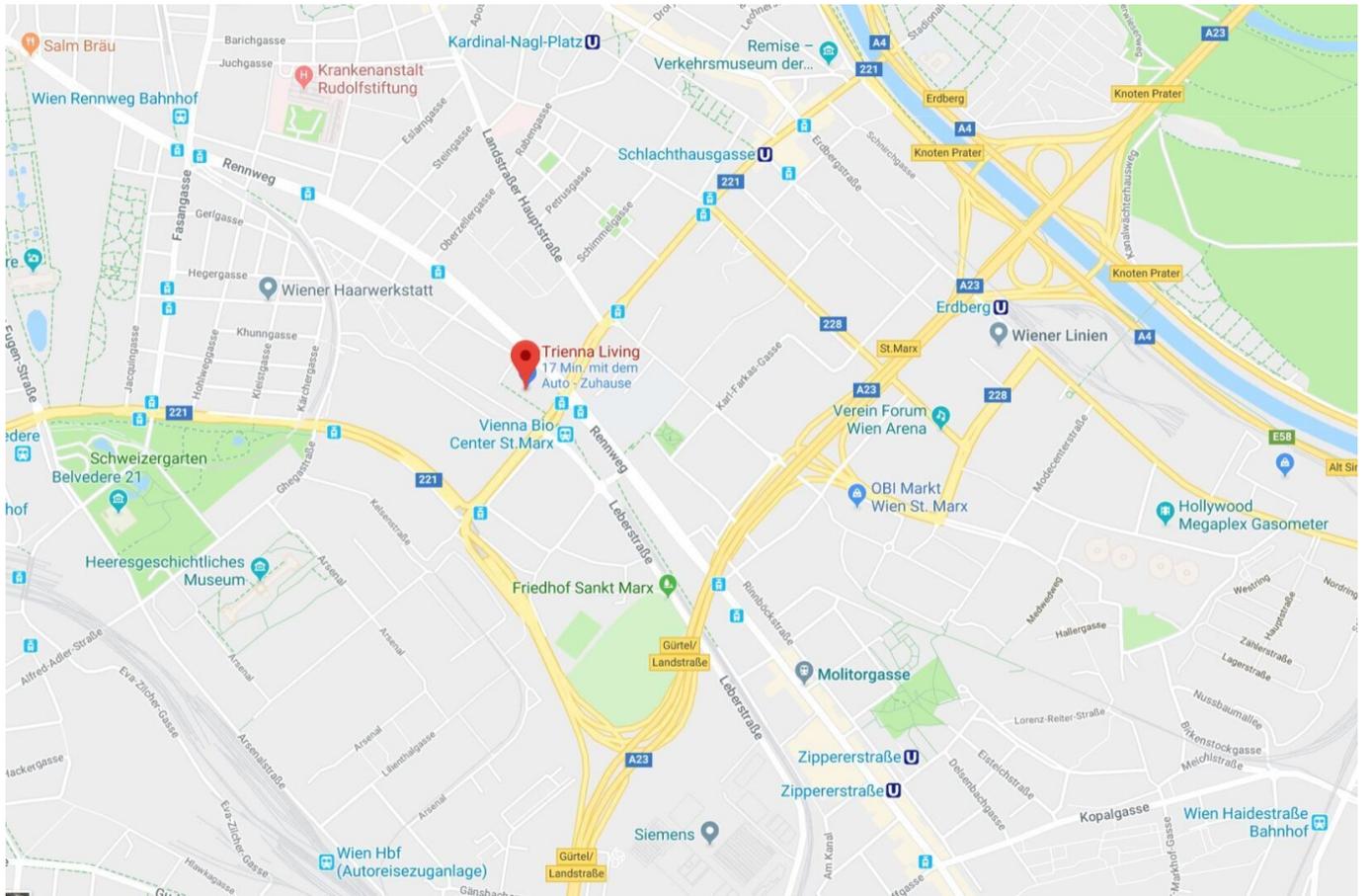
**CARDIOGERÄTE**



**MUSKELAUFBAU  
GERÄTE**



**SPA &  
WELLNESS**



# **ZENTRUMSNAHE LAGE UND IDEALE VERKEHRSANBINDUNG**

**Schnell im Zentrum mit Straßenbahn und Bus. Im 30-Minuten-Takt mit der S-Bahn zum Airport. Oder mit dem Auto mit nur einer Ampel auf die Autobahn nach Bratislava, Budapest, Graz, Linz oder München. Eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die räumliche Nähe der S-Bahn und diverser Autobus- und Straßenbahn-Linien gegeben.**

## **S-Bahn Linie S7**

**Flughafen, Landstraße Hauptstraße (U3, S-Bahn, CAT, U4), Praterstern (U1), Handelskai**

## **Straßenbahn Linie 71**

**Rennweg, Belvedere, Schwarzenbergplatz, Kärntner Ring/Oper (U2, U1, U4), Rathausplatz, Schottentor, Börse**

## **Straßenbahn Linie 18**

**Hauptbahnhof (U1), Schlachthausgasse (U3), Matzleinsdorferplatz, Westbahnhof**

## **Autobus Linie 74A**

**Rochusmarkt (U3), Wien Mitte (U3, S-Bahn, CAT, U4), Stubentor**

# TRIENNA SHOPPING





## **NAHVERSORGUNG DIREKT IM WOHNPAK**

**Park Life im Trienna Living bedeutet auch bequem Einkaufen in unmittelbarer Nähe und hochwertige Nahversorgung in bester Qualität.**

Ein bestens sortiertes Angebot wartet direkt im Wohnpark-Areal auf Sie in der barrierefreien Passage im Erdgeschoß, die von der Landstraßer Hauptstraße in Richtung Fred-Zinnemann-Platz führt. Hier finden Sie nur wenige Schritte von Ihrem Zuhause entfernt ein umfassendes Sortiment an frischen Lebensmitteln, das keine Wünsche offen lässt, bis zu sämtlichen Artikeln für Haushalt und für den täglichen Bedarf.

Eine Kurzpark-Garage bieten auch den Besuchern des Trienna Living ein umfangreiches und entspanntes Shopping-Erlebnis.

## Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen eine 2-Zimmerwohnung in 5. Liftstock in Trienna Living mit folgenden Merkmalen:

- Die Wohnfläche beträgt 50,76 m<sup>2</sup> + Balkon 16,33 m<sup>2</sup> + Kellerabteilung 1,56 m<sup>2</sup>.
- Die gewichtete Nutzfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> ist eingeteilt in einen Vorraum, WC, Wohn-Küche mit Ausgang auf den Balkon, Schlafzimmer mit Ausgang auf den Balkon, Abstellraum, Bad mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinen-Anschluss, Balkon und Keller-Abteilung.
- Abstellraum und Küche sind möbliert
- Die Zimmer sind mit Fußbodenheizung, Kabel und Telefonanschluss, Rauchmelder, Türsprechanlage, elektrische Außen-Jalousien, Fenster mit 3-Fachverglasung, Eichen-Parkettböden und hochwertige Armaturen des exklusiven deutschen Herstellers Villeroy & Boch ausgestattet.
- Modernste Haustechnik mit integrierter Sat-Anlage sowie Telekabel- und A1-Verkabelung bringen Kommunikation und Entertainment in bester Qualität und Hochgeschwindigkeit in Ihr neues Zuhause.
- Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über Fernwärme und ist mit einem monatlichen Akonto in die Betriebskosten eingerechnet.
- Ein hauseigenes Fitnesscenter mit angeschlossenen Spa-Bereich (Benützung ist in die Betriebskosten inkludiert), ein top ausgestatteter Waschsalon, ein Gemeinschaftsraum zum Feiern mit Freunden und Nachbarn, Paketboxen für Onlineshopping, freundlich gestaltete Eingangsbereiche, eine hauseigene Tiefgarage, Kinderwagenabstellräume und großzügige Fahrradabstellmöglichkeiten komplettieren das in allen Details durchdachte Komfortangebot im Trienna Living.
- Die Nahversorgung ist mit Billa Plus, Post, dm und zusätzlichen Geschäftsflächen direkt im Haus (Trienna Shopping) gegeben.

## WICHTIGE INFORMATIONEN

- **Die Wohnung ist derzeit bis 30.10.2025 vermietet!**
- **Monatliche Brutto-Miete: € 781, - zzgl. BK: € 261, -**
- **Wohnung ist ab sofort inkl. Mieter zu haben**
- **Kaufpreis von € 365.000, - ist Fixpreis!**
- **Ein hauseigenes Fitnesscenter mit angeschlossenen Spa-Bereich (Benützung ist in die Betriebskosten inkludiert). Sauna- und Fitnessbereich befindet sich im EG bei Stiege 6**
- Kleinkinder-sowie, Kinder - und Jugendspielraum befindet sich im Haus
- Waschküche befindet sich im Stiege 5
- **Kabelfernsehen:** Die gesamte Wohnhausanlage ist mit einem Anschluss an das UPC-Telekabelnetz ausgestattet. ORF 1, ORF 2, Puls4, Okto, 3Sat, TW1, Austria9 und ATV+ können ohne vertragliche Bindung an den Kabelnetzbetreiber über Anschluss an die Antennendose empfangen werden. Für den Empfang der zusätzlichen Kabelkanalsendungen ist mit den Kabelnetzbetreibern direkt ein Vertrag abzuschließen. Eine Anschlussdose von UPC ist bereits installiert.
- **SAT-Fernsehen:** Der Empfang der Satelliten Astra, Eutelsat, Hotbird und Türksat ist mit der installierten SAT-Antennenanlage möglich. Der für den SAT-Empfang erforderliche Receiver ist nicht Teil der Wohnungsausstattung.
- **Türsprechanlage:** Die Wohnhausanlage ist mit einem Toren/Türsprechanlage ausgestattet, mit der Sie die Hauseingangstüren bzw. die Gittertüren zwischen 1. Obergeschoß und den darüberliegenden Stockwerken zur Öffnung freischalten können. Bei den Außensprechstellen werden nur die Türnummern angezeigt und keine

Namen.

- Batteriebetriebene Rauchmelder in allen Aufenthaltsräumen, zusätzlich auch in den Vorräumen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap