

Wohnen im Baum!



Essbereich, Küche

Objektnummer: 4649

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,38 m ²
Nutzfläche:	96,78 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	689.000,00 €
Betriebskosten:	145,17 €
USt.:	16,46 €
Provisionsangabe:	

24.804,00 € inkl. 20% USt.

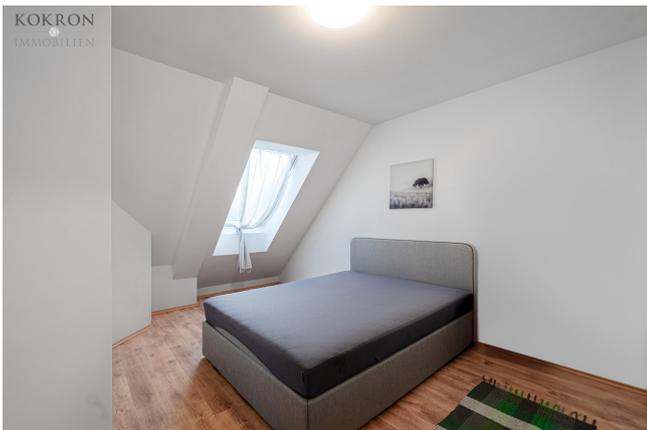
Ihr Ansprechpartner



Tatiana Sagmeister

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a





KOKRON
IMMOBILIEN



KOKRON
IMMOBILIEN

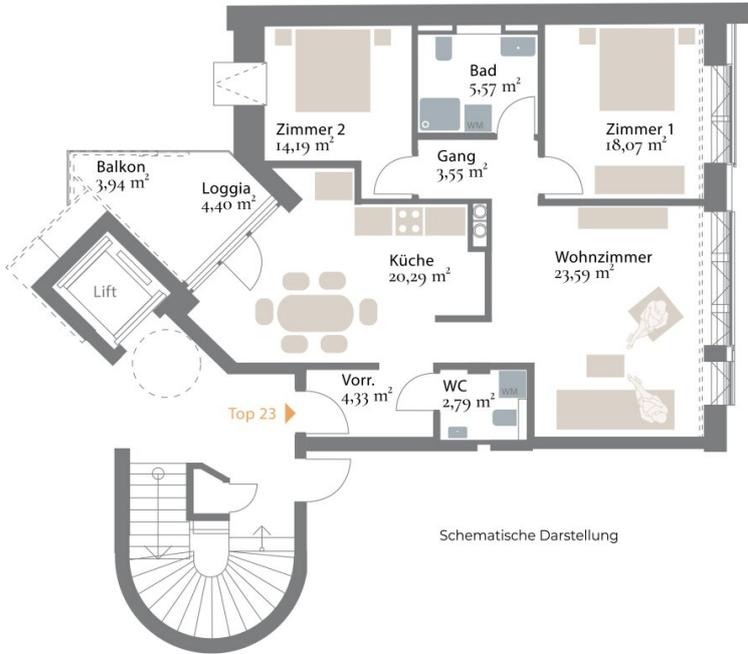


KOKRON
IMMOBILIEN





NUNC MAXIME
nun mehr denn je
Top 23, 1. Dachgeschoss



Eckdaten

Wohnfläche: ca. 92,38 m²
Nutzfläche: ca. 96,78 m²
Freifläche: ca. 8,34 m²
Gewichtete Fläche: ca. 93,56 m²

Anzahl Zimmer: 3
Anzahl Bäder: 1
Anzahl WC: 2

Nutzungsart: Wohnen
Beziehbar: nach Vereinbarung

Heizung: Fußbodenheizung
Bauart: Neubau
Zustand: neuwertig

Objektbeschreibung

Erfüllen Sie sich den Traum vom modernen Wohnen in der Stadt!

Zum Verkauf steht eine helle und großzügige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit einer Nutzfläche von ca. 96 m². Die Wohnung liegt in einer attraktiven Wohngegend, ideal für all jene, die ein **urbanes Zuhause** suchen, ohne auf Komfort und Privatsphäre zu verzichten.

Die Wohnung verfügt über eine südseitige Loggia mit ca. 4,40 m², die noch erweitert wird.

Dieses "*süße Balkonchen*" ist einfach ideal für ein **gemütliches Frühstück** oder gesellige Abende. Dank der Südlage genießen Sie hier den ganzen Tag über reichlich Sonnenschein. Sie sitzen – oder besser gesagt, leben – **praktisch in den Baumwipfeln**. Dieses Gefühl von Naturverbundenheit mitten in der Stadt ist ein echtes Highlight!

Durchdachte Raumaufteilung für flexibles Wohnen

Die Wohnung begeistert mit einer durchdachten und funktionalen Raumaufteilung, die Komfort und Privatsphäre ideal kombiniert. Die Schlafzimmer befinden sich im hinteren Teil der Wohnung – ein Rückzugsort, der maximale Privatsphäre und Ruhe garantiert. Diese Raumaufteilung sorgt für ein harmonisches Wohngefühl und bietet genügend Freiraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Ausstattungsmerkmale für höchsten Wohnkomfort:

- Von hochwertigen Materialien bis hin zu modernen Armaturen ist hier alles auf Langlebigkeit und Ästhetik ausgelegt
- In der gesamten Wohnung sorgt eine Fußbodenheizung für wohlige Wärme und Komfort, besonders in der kälteren Jahreszeit

Mit der exzellenten Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz erreicht man die Innenstadt sowie wichtige Knotenpunkte in kürzester Zeit.

Möbeloption:

Die derzeitigen Möbel können nach Absprache übernommen werden. Bitte beachten Sie, dass diese nicht im Kaufpreis enthalten sind.

Highlights auf einen Blick:

- **Barrierefreier Zugang** durch einen neuen Lift
- Durchdachte Raumaufteilung für maximalen Wohnkomfort
- Top-Lage mit hervorragender Infrastruktur: **Nur ca. 2 Gehminuten zur U3-Station Schweglerstraße**
- Nahversorgung: Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe

Für wen ist diese Wohnung gemacht?

Diese Dachgeschosswohnung ist ideal für:

- **Paare und Familien**, die großzügige Räume und eine kluge Raumaufteilung schätzen
- **Best Ager und Senioren**, die Wert auf Barrierefreiheit und Komfort legen
- **Berufstätige**, die eine komfortable und moderne Umgebung für Arbeit und Entspannung suchen
- **Natur- und Nachhaltigkeitsliebhaber**, die umweltfreundliches Wohnen in einem durchdachten Raumkonzept bevorzugen

Leben, wo alles passt

Die Lage kombiniert urbanes Leben mit einer angenehmen Nachbarschaft und einer **hervorragenden Infrastruktur**. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote sind schnell erreichbar, sodass Sie Ihr Leben flexibel gestalten können.

Bereit für Ihre neue Wohnung?

Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie

sich von dieser einzigartigen Wohnung und ihrem modernen Flair begeistern – wir freuen uns darauf, Ihnen mehr zu zeigen!

Verkehrsanbindung:

- U3 Schweglerstraße
- Buslinien 12A, N49
- Straßenbahnlinien 9, 49

Westbahnpark

Demnach wird das Wiener Westbahnareal einen neuen Park erhalten, der sich über fünf Hektar entlang der Gleise erstrecken wird.

Derzeit liegt ein Grundkonzept für dieses terrassenartige Projekt vor, das in enger Zusammenarbeit mit der Bevölkerung entwickelt wurde.

Im Mittelpunkt steht das Areal in Rudofsheim-Fünfhaus, das sich zwischen der Felberstraße und den Bahngleisen erstreckt. Die Arbeiten an der Parkterrasse sind für den Beginn des Jahres 2030 geplant.

Sonstiges:

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist an die Kanzlei Mag. Rudolf Lind, MAS, Hauptplatz 11, 2100 Korneuburg, gebunden.

Die Beiträge zur Rücklage und zu den Betriebskosten gelten als unverbindliche Richtwerte und unterliegen einer möglichen Anpassung im Rahmen der Durchführung der Parifizierung.

Fotos: ©Tatiana Sagmeister & Lukas Drobny

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung

übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap