

**Außergewöhnliche DG-Wohnung mit 4 Terrassen und
eigenem Liftzugang!**



Objektnummer: 5848

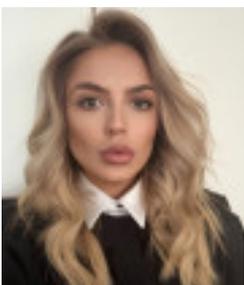
Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Wohnfläche:	64,90 m ²
Nutzfläche:	64,90 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 39,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.599,00 €
Kaltmiete (netto)	1.244,17 €
Kaltmiete	1.453,63 €
Betriebskosten:	209,46 €
USt.:	145,37 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Vassilena Valkova

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

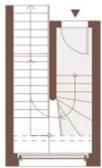
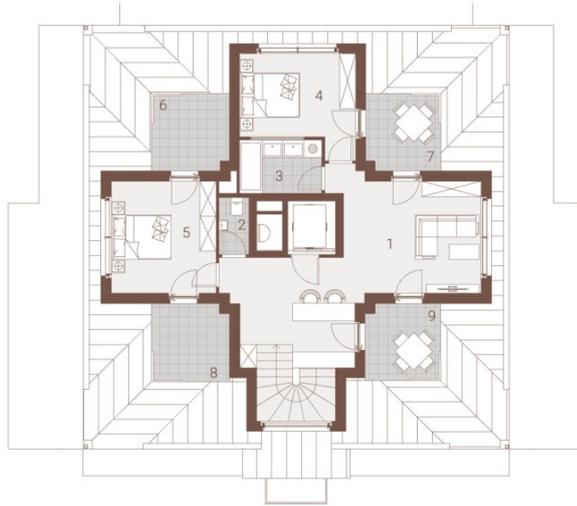




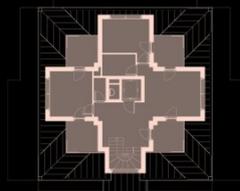




TOP 7
 CHVOSTEKGASSE 14, 1220 WIEN



Wohnfläche		64,90 m ²
1. Wohnküche		32,65 m ²
2. WC		1,92 m ²
3. Bad		5,34 m ²
4. Zimmer		13,26 m ²
5. Zimmer		11,73 m ²
6. Terrasse		6,71 m ²
7. Terrasse		6,45 m ²
8. Terrasse		6,50 m ²
9. Terrasse		6,27 m ²



NOVAREAL

Alle verbindliche Grundrissinformationen, Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeterangaben sind nach Rotbaummaßen bestimmt und berücksichtigen keine Wandbeläge wie beispielsweise Fliesen und Verputz. Änderungen in der Ausführung vorbehalten.

Objektbeschreibung

Erleben Sie modernes Wohnen in dieser schönen, hellen 3-Zimmer DG-Wohnung, die alle Annehmlichkeiten bietet, die Sie sich wünschen können. Die zentral begehbare Wohnung verfügt über vier großzügige Terrassen, die ideal für Entspannung, Frühstück im Freien oder gesellige Abende mit Freunden und Familie geeignet sind. Die Wohnung besticht durch ihre Helligkeit und bietet einen wunderbaren Ausblick auf die umliegenden Gärten, die für eine ruhige und friedliche Atmosphäre sorgen. Alle Zimmer sind vom Vorraum aus separat begehbar, was den Wohnkomfort erhöht und eine optimale Nutzung der Wohnfläche ermöglicht.

Das zentrale Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das direkten Zugang zu einer der Terrassen hat. Die anderen Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer nutzen. Profitieren Sie von der Lage in einer begehrten und zentralen Umgebung, die Ihnen eine perfekte Balance aus Stadtnähe und Ruhe bietet, sowie exzellente Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen – diese Wohnung bietet Ihnen ein Zuhause, in dem Sie sich rundum wohlfühlen können.

Flächenaufteilung:

- Wohnfläche 64,90 m²
- Geräumige Wohnküche bietet viel Platz 32,65 m²
- WC 1,92 m²
- Bad separat 5,34 m²
- Zimmer flexibel als Kinder oder Arbeitszimmer 11,73 m²
- Schlafzimmer 13,26m²

- Terrasse 1 6,71 m²
- Terrasse 2 6,45 m²
- Terrasse 3 6,50 m²
- Terrasse 4 6,27 m²

Ausstattung:

- Großzügige Terrassen
- Parkettboden
- 3-fach verglaste Fenster
- Fußbodenheizung
- Fußbodenkühlung
- Moderne Einbauküche
- Personenaufzug im Haus
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC

- Möglichkeit Benutzung E-Ladestation

Lage:

Süßenbrunn, ein kleiner, aber erkennbarer Teil des 22. Wiener Bezirks, Donaustadt, liegt im Norden Wiens, nahe der Stadtgrenze zu Niederösterreich. Die Gegend ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, darunter Bus- und S-Bahn-Verbindungen. Die Nähe zur A23 Autobahn erleichtert den schnellen Zugang zu umliegenden Städten und Gemeinden.

Süßenbrunn, ein Stadtteil von Donaustadt, bietet eine Mischung aus städtischen und ländlichen Elementen und sorgt für ein ruhiges, dörfliches Wohnumfeld. Die Nähe zur Natur, einschließlich des Donauparks, und die gute Verkehrsanbindung machen es zu einer attraktiven Wahl für diejenigen, die die Natur schätzen, aber nicht auf städtische Annehmlichkeiten verzichten möchten. Ob Golfen, Reiten, spazieren, Baden in den wunderschönen Badeteichen oder zum Family Funpark - alles ist in der Freizeit möglich. Die große Auswahl an Freizeit für Sport/ Spaß und Action, Nahversorger, Ärzte, Restaurants, Schulen & Ausbildung, Kindergarten macht das Wohngebiet so attraktiv.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie **Frau Vassilena Valkova** telefonisch unter **+43 650 58 70 011** oder per E-Mail: **vv@novel-real.at**.

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Zögern Sie nicht lange und sichern Sie sich jetzt diese Traumwohnung in 1220 Wien. Hier können Sie Ihren Wohntraum verwirklichen und sich rundum wohlfühlen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie!

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 <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap