

## **Moderner Luxus in Grünlage mit Fernblick über Wien - Erstbezug**



**Objektnummer: 7939/2300161249**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	101,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	867.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	259,52 €
<b>USt.:</b>	25,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

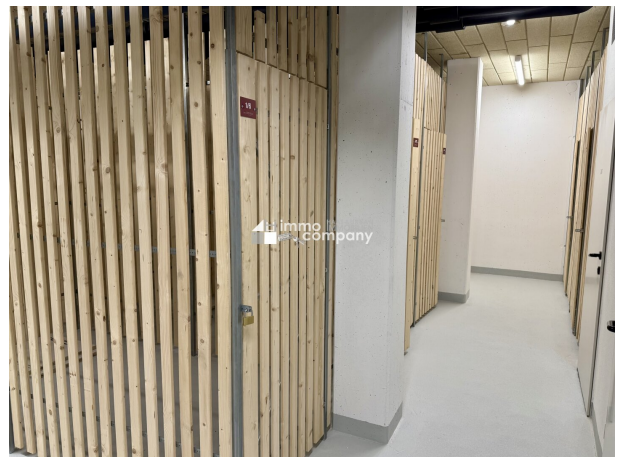
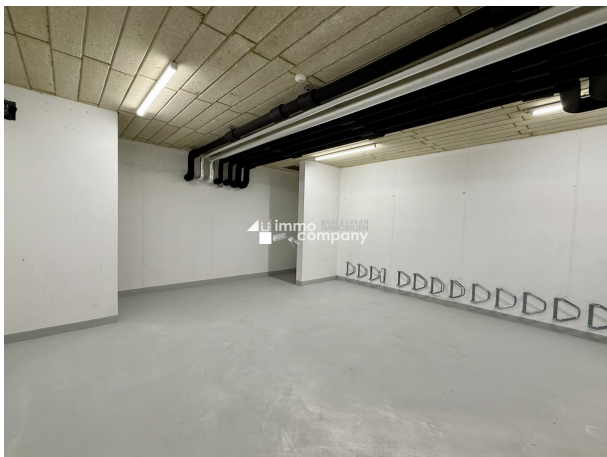


**Mag. iur. Polina Klemenko**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinbrücklerstraße 44









Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Das Neubauprojekt im 18. Bezirk vereint modernes Wohnen mit höchstem Komfort. In hochwertiger Bauweise entstanden hier stilvolle Wohnungen mit durchdachten Grundrissen, erstklassiger Ausstattung und großzügigen Freiflächen – bezugsfertig und bereit für Ihr neues Zuhause.

Auf der gegenständlichen Liegenschaft, in grüner und ruhiger Lage, befinden sich zwei Wohnhäuser mit insgesamt 18 Wohneinheiten. Im unterkellerten Bereich der Liegenschaft befindet sich eine Garage mit mehreren Kfz-Stellplätzen, teilweise ausgestattet mit E-Ladestationen. Die beiden Gebäude sind von Grünflächen und Gärten umgeben.

Die Wohnungen verteilen sich auf das Erdgeschoss, das 1. Obergeschoss sowie zwei Dachgeschosse. Jede Einheit verfügt über attraktive Außenflächen wie Eigengärten, Terrassen, Balkone oder Dachterrassen. Die oberen Stockwerke bieten zudem atemberaubende Ausblicke über Wien.

*Die helle und einladende Wohnung Top 2.04 liegt im 1. Obergeschoss und verfügt über drei Zimmer. Sie ist wie folgt aufgeteilt:*

- *Vorraum*
- *WC*
- *Abstellraum*
- *Wohnküche mit Balkonen*
- *Zimmer 1 mit eigenem Bad, Dusche und WC*
- *Zimmer 2 mit eigenem Bad und Badewanne, und einem Balkon*

Die Böden in den Zimmern sind mit hellem Fischgrätparkett ausgeführt, die Badezimmer verfügen über stilvolle, großformatige Fliesen. Sämtliche Fenster und Türen bestehen aus Holz-Alu und sind mit Dreifach-Isolierverglasung ausgestattet. Beheizt wird über eine Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe. Die Haupträume sind zudem mit Klimageräten

ausgestattet.

**An dieser Adresse stehen derzeit mehrere Wohnungen zwischen 47 m<sup>2</sup> und 101 m<sup>2</sup> zum Verkauf – gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen!**

Den Wohnungen sind Einlagerungsräume im Untergeschoss zugeordnet. Kfz-Stellplätze (auch mit E-Ladestation) in der hauseigenen Tiefgarage können optional erworben werden. Darüber hinaus verfügt das Haus über einen großzügigen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m



Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <2.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap