

**ERSTBEZUG | TOWN-HOUSE MAISONETTE |  
PROVISIONSFREI**



Wohnhausanlage Gartenansicht

**Objektnummer: 1609\_42246**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	118,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,37 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	731.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner

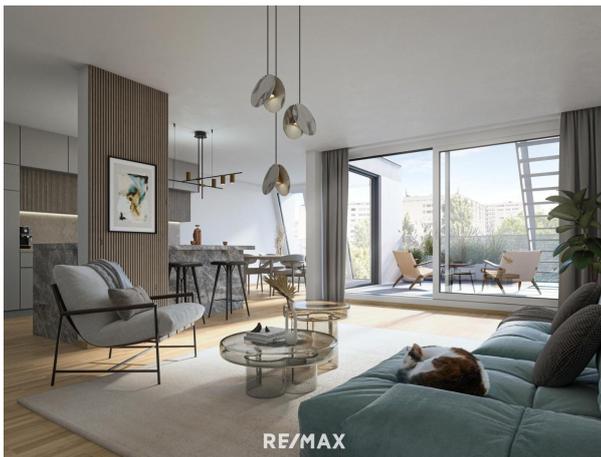


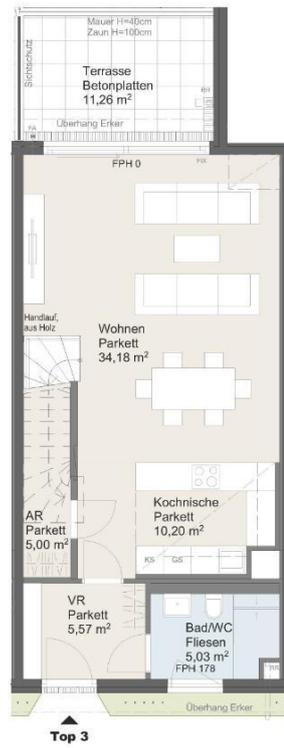
### Karin Prosenik-Resch

RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000 1000  
H +43 699 151 151 01

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

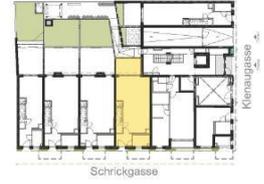




- FA Frostsichere Armatur
- HT Handtuchheizkörper
- FPH Fertigparapethöhe
- RR Regenrohr
- Flußbodenheizungsverteiler

Abgh. Decken: 2,10m  
Raumhöhe: 2,50m  
Geländehöhen:  
EG=3,00m-100cm

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Ausführungsplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohmaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln geeignet. Naturmaße erforderlich. Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.



**Klenaugasse 3, 1220 Wien  
Top 3, Erdgeschoß**

Wohnfläche	118,92 m <sup>2</sup>
Terrasse	11,26 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	2,37 m <sup>2</sup>

A4 Maßstab 1:100

21.10.2024



**M & S** M&S Architekten ZT GmbH  
Rochus-Wienstraße 3/7/1/4 • 1040 Wien  
Telefon: +43-1-5872924  
E-Mail: office@architects.or.at



**Klenaugasse 3, 1220 Wien  
Top 3, 1. Obergeschoß**

Wohnfläche	118,92 m <sup>2</sup>
Terrasse	11,26 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	2,37 m <sup>2</sup>

A4 Maßstab 1:100

21.10.2024



**M & S** M&S Architekten ZT GmbH  
Rochus-Wienstraße 3/7/1/4 • 1040 Wien  
Telefon: +43-1-5872924  
E-Mail: office@architects.or.at

- FA Frostsichere Armatur
- HT Handtuchheizkörper
- FPH Fertigparapethöhe
- RR Regenrohr
- Flußbodenheizungsverteiler

Abgh. Decken: 2,10m  
Raumhöhe: 2,50m  
Geländehöhen:  
EG=3,00m-100cm

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Ausführungsplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohmaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln geeignet. Naturmaße erforderlich. Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.

## Objektbeschreibung

Erleben Sie modernes, urbanes Wohnen in begehrter Lage, die familiäres Ambiente mit dem Komfort eines Eigenheims und Gartens verbindet. Fünf stilvolle Townhäuser und 23 gut geplante Wohnungen entstehen, alle mit Freiflächen wie Loggia, Balkon oder Terrasse. Die zweigeschossigen Townhäuser bieten viel Platz für Familien mit direktem Zugang zu Gärten. Ein Spielplatz im Innenhof rundet das familienfreundliche Konzept ab.

Top 3 TOWNHOUSE-Maisonette, bietet auf 118,89 m<sup>2</sup> Wohnfläche großzügigen Platz:

- 1 Wohn-Esszimmer
- 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- 2 WCs
- Praktischer Abstellraum

Die 11,26 m<sup>2</sup> große Terrasse lädt zum Entspannen ein, und der 2,37 m<sup>2</sup> große Keller bietet zusätzlichen Stauraum. Ideal für komfortables Wohnen auf zwei Ebenen.

Ausstattung:

Hochwertige Fliesen und Parkett, Fußbodenheizung, Personenaufzug, moderne Bäder, Kabel-/Sat-TV, Tiefgarage, Fahrradraum, Fernwärme, Glasfaser, Kunststofffenster mit Doppelverglasung, schlüsselfertig mit Keller. Energieeffizient und familienfreundlich mit Kinderspielplatz. Neubaustandard in Stahlbetonbauweise.

Lage:

Die Klenaugasse bietet eine perfekte Anbindung an die U1, Straßenbahnlinie 26 und den Bus 27A. Ein Supermarkt sowie das Westfield Donauzentrum sind in der Nähe, ergänzt durch Nahversorger, Schulen und Cafés in der Umgebung.

Zusätzlich steht ein Garagenplatz zum Preis ab 30.000 € zum Kauf zur Verfügung.

Die beigefügten Fotos sind unverbindliche Visualisierungsbeispiele für mögliche Einrichtungsideen.

Visualisierung: © Arch. Kirsch ZT

---

---