Wohnen am Rosenhügel – Hochwertige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Haus

Objektnummer: 3056_1682

Eine Immobilie von ImmoTrading GmbH

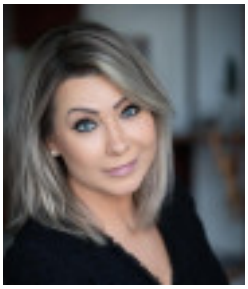
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,83 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,25 m²
Heizwärmebedarf:	A 23,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	1.187.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



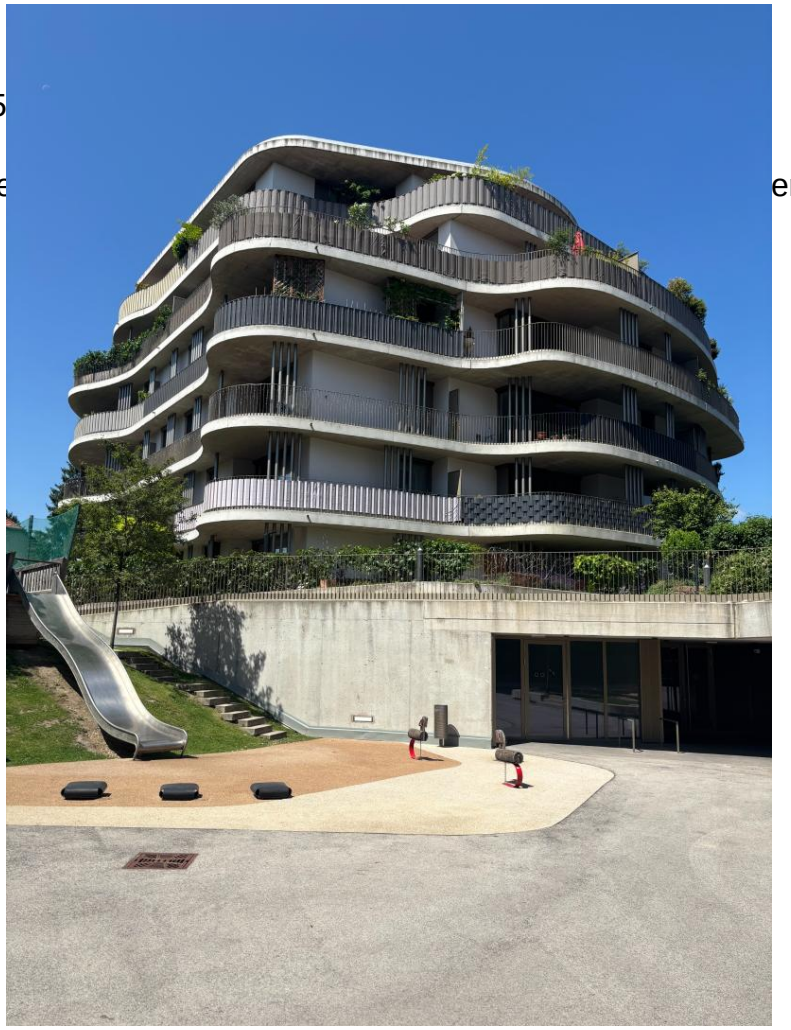
Maria Kohler

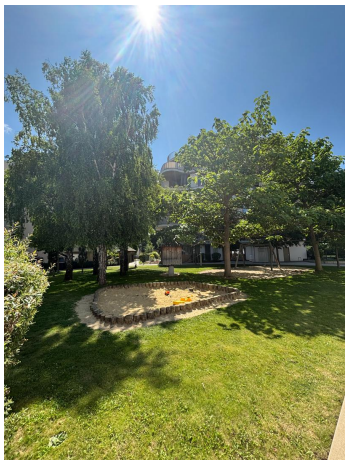
ImmoTrading GmbH
Kärntner Ring 5-7

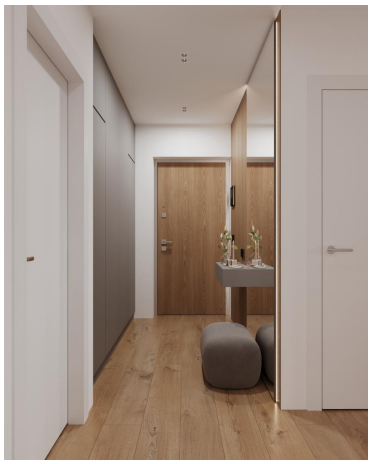
1010 Wien

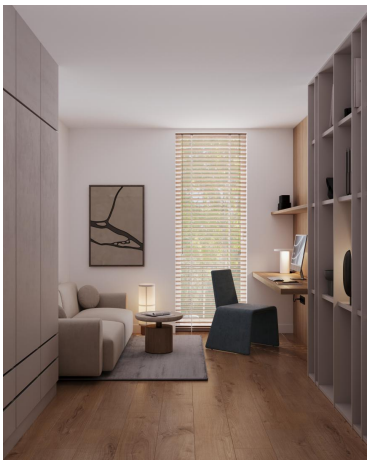
H +43 664 158 5055

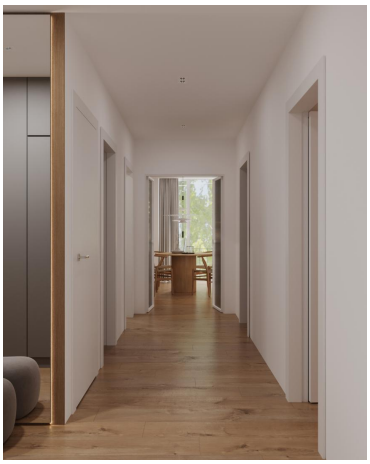
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.



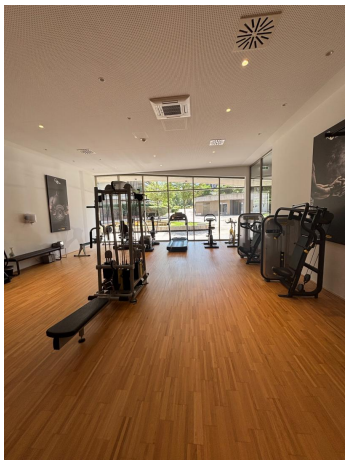


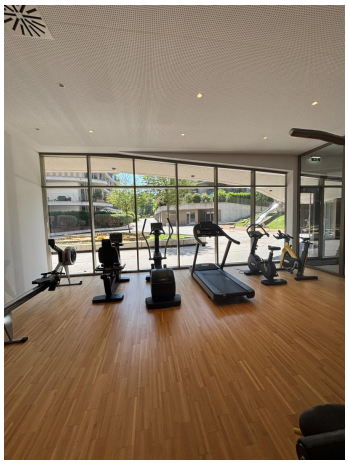


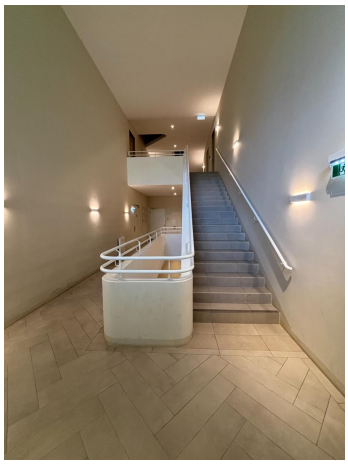


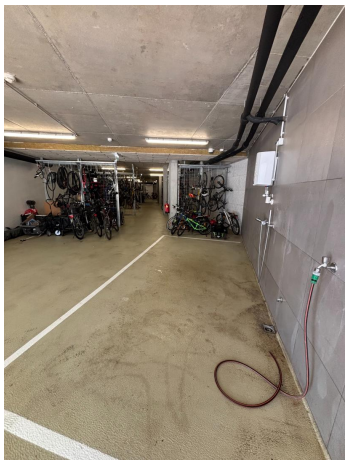


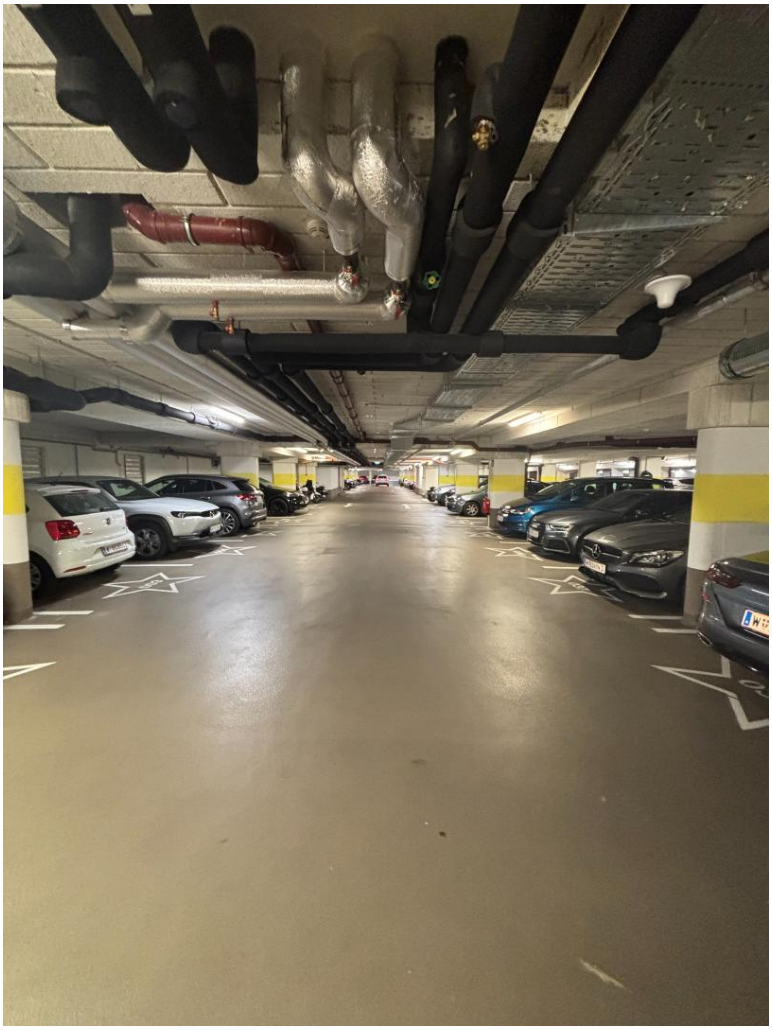
05
10
04
06
03
WM
02
07
01
08
09
GS
KS
01
02
03
04
05
10

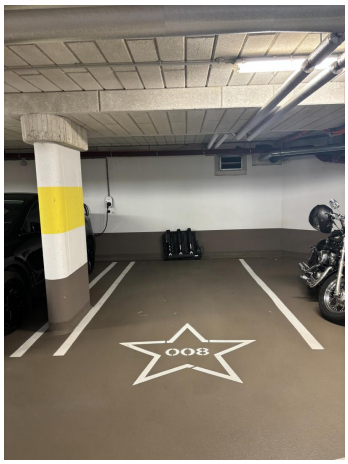


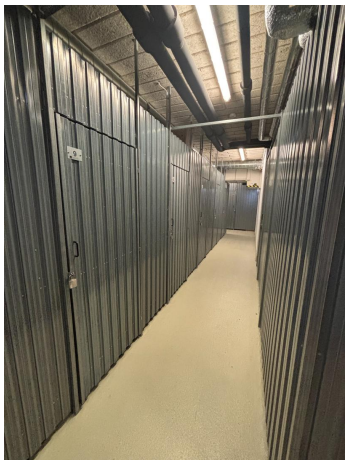









008



Objektbeschreibung

Lage

Versteckt im idyllischen Südwesten Wiens, an der Grenze der Bezirke 13 und 23 (Wien Speising/Mauer), befindet sich dieses einzigartige Wohnprojekt am sonnenverwöhnten Südhang des Rosenhügels. Hier, inmitten einer ruhigen, grünen Oase, erleben Sie das Beste aus zwei Welten: Die Nähe zur Natur und zugleich die hervorragende Anbindung an das urbane Leben Wiens. Der Rosenhügel, von sanften Hügeln umrahmt, sorgt für ein wohltuendes, lichtdurchflutetes Ambiente und macht das Wohnen hier zu einem wahren Privileg für Menschen, die den Komfort einer stilvollen Umgebung und eine naturnahe Lebensweise schätzen.

Beschreibung

Diese hochwertige 4-Zimmer-Wohnung mit 106,83 m² und einem großzügigen Süd/Ost-Balkon von 22,36 m² lädt Sie ein, den Alltag hinter sich zu lassen und in eine Welt des Wohlbefindens einzutauchen. Die durchdachte Raumaufteilung bietet eine harmonische Balance zwischen Funktionalität und Ästhetik. Drei lichtdurchflutete Schlafzimmer, eine elegante Wohnküche, ein praktischer Abstellraum, ein einladendes Vorzimmer sowie zwei stilvoll gestaltete Bäder bieten Ihnen den Raum, den Sie zum Leben und Entspannen benötigen. Jeder Raum ist ein Meisterwerk an Design und Komfort.

Das Architektenhaus, das 2016 erbaut und 2018 fertiggestellt wurde, zeichnet sich durch seine moderne, klare Linienführung und den zeitlosen Charme aus. Die gesamte Wohnanlage, bestehend aus sieben exklusiven Mehrfamilienhäusern, beeindruckt mit einer Architektur, die perfekt in die umliegende Natur integriert ist und gleichzeitig höchste Ansprüche an Eleganz und Funktionalität erfüllt.

Neben der außergewöhnlichen Architektur erwarten Sie zahlreiche Annehmlichkeiten, die das Leben hier zu einem Erlebnis machen. Ein lichtdurchflutetes Fitnessstudio mit ca. 100 m² steht Ihnen zur Verfügung, ebenso wie ein geräumiger Gemeinschaftsraum, der für private Feiern oder gesellige Zusammenkünfte genutzt werden kann. Eine großzügige Sauna mit ca. 80 m² kann gegen eine geringe monatliche Gebühr genutzt werden. Weitere Highlights sind der Fahrradraum, der Kinderwagenabstellraum, ein Raum für Pflanzenüberwinterung sowie weitläufige Grünflächen, die den ganzen Komplex umgeben und von Kinderspielplätzen ergänzt werden. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein KFZ-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage.

Infrastruktur und Anbindung

Die perfekte Kombination aus Natur und Stadtleben: Ein BILLA Plus Supermarkt ist in nur zwei Minuten erreichbar, ebenso wie ein Kindergarten, den Sie in wenigen Gehminuten erreichen

können. Die Straßenbahnlinie 60 bietet Ihnen eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, sodass Sie das Stadtzentrum in kürzester Zeit erreichen können.

Highlights

- Maßgeschneiderte Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten für anspruchsvolle Gourmets
- Edler Echtholz-Parkettboden in den Wohnräumen für ein warmes, angenehmes Wohngefühl
- Stilvolle Feinsteinfliesen in den Bädern und WCs für ein modernes Ambiente
- Designer-Badezimmer mit luxuriösen Details wie Waschbecken, Badewanne und WC
- Hochwertige Holz/Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung, die für perfekten Schallschutz und Energieeffizienz sorgen
- Große Schiebetüren, die den Wohnraum mit natürlichem Licht durchfluten und eine Verbindung zur Natur herstellen
- 2,70 m Raumhöhe für ein großzügiges, freies Raumgefühl
- Elektrische Außenjalousien für individuelle Lichtsteuerung und optimalen Sonnenschutz
- Klimaanlage für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit
- Video/Gegensprechanlage für mehr Sicherheit und Komfort
- Postbox im Haus für DHL, DPD und weitere Lieferdienste, die Ihre Bestellungen sicher verwahren

Kaufbedingungen

Kaufpreis: 1 187 000 Euro
Maklerprovision: 3% vom Kaufpreis, zzgl. 20% Ust.
Grunderwerbsteuer 3,5%
Grundbuchseintragungsgebühr 1,1%
Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung.

Dieses Wohnprojekt am Rosenhügel ist weit mehr als nur ein Zuhause – es ist ein Ort der Ruhe, der Eleganz und des Wohlbefindens. Es ist der perfekte Rückzugsort für all diejenigen, die das Besondere suchen und sich nach einem Leben in Harmonie mit der Natur und der modernen Welt sehnen. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Symbiose aus luxuriösem Wohnen und unberührter Natur verzaubern – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung!

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Hei23. zw 03 är kW meh/(be m² dara)

f:
KlaA
ss
e
Hei
zw
är
me
be
dar
f:
Fa 0.8
kto 5
r G
es
am
ten
erg
iee
ffizi
en
z:
KlaA
ss
e F
akt
or
Ge
sa
mt
en
erg
iee
ffizi
en
z: