

Komfort trifft Design - elegante 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon - Perfekt für Pärchen und Familien



SW SCHÖNES
WOHNEN
IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at

Wohnzimmer - KI generiert

Objektnummer: 4055

Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	498.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Eveline Momirov

Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH & Co Kg
Hernalser Hauptstrasse 172
1170 Wien



SW / SCHOENES
WOHNEN IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at



SW / SCHOENES
WOHNEN IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at



SW / SCHOENES
WOHNEN IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at



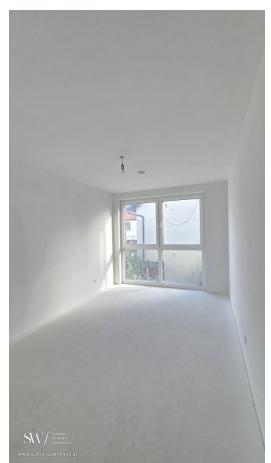
SW / SCHÖNES WOHNEN IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at



SW / SCHÖNES WOHNEN IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at



SW / SCHÖNES WOHNEN IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at





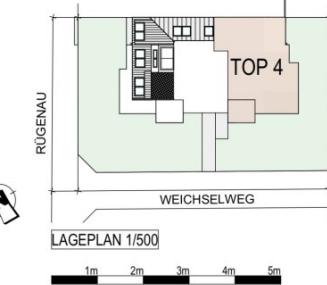
RÜGENAU 20
1220 WIEN

TIMELESS
LIVING

Kämmerer Ring 14/Top 5
1010 Wien



GRUNDRISS 1.OBERGESCHOß 1/100



TOP 4 | 1.Obergeschoß
Wohnung mit Balkon

Wohnfläche
64,01 m²
Nebenräume (Einlagerungsraum)
4,72 m²
Brutto Wohnfläche 68,73 m²

Loggia
4,55 m²
Balkon
2,89 m²

Nutzfläche gesamt 76,17 m²

Allgemeines
Geingefügte Änderungen bleiben vorbehalten.
Die dargestellten Möbelungen sind im Kaufpreis nicht inbegriffen.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Inmitten der grünen und begehrten **Wohngegend** entsteht ein modernes **Neubauprojekt** mit insgesamt **6 hochwertigen Wohnungen** – ideal für Paare, Familien oder Senioren. Hier genießen Sie pure Lebensqualität kombiniert mit Ruhe und Natur **nahe des Mühlwassers**.

Die **Wohnflächen** bieten **59 m² bis 132 m²**, ergänzt durch **Terrassen, Balkone und/oder Gärten**. Weiterer Pluspunkt: **PKW-Stellplatz im Eigentum um € 25.000,- möglich!**

Anmerkung zu den Bildern: Die Bilder mit Boden, Wänden und Verfliesungen sind Visualisierungen. Die Rohbau-Fotos entsprechen dem derzeitigen Zustand vor Fertigstellung.

Jetzt mitgestalten - Bad & Böden individuell wählbar!

TOP 1: VERKAUFT

TOP 2: VERKAUFT

TOP 3: VERKAUFT

TOP 4: 3 Zimmer | 64,01 m² | 7,44 m² Außenfläche (4,55 m² Loggia + 2,89 m² Balkon) | € 498.000,-

TOP 5: 3 Zimmer | 59,43 m² | 7,20 m² Balkon | 12,39 m² Terrasse | € 498.000,-

TOP 6: 4 Zimmer | 132,47 m² | 71,06 m² Außenfläche (63,86 m² Terrassen + 7,20 m² Balkon) | € 1.300.000,-

IDEALE RAUMAUFTEILUNG • PAARE • JUNGFAMILIE

TOP 4 • 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA/BALKON

Erstbezug | 64,01 m² Wohnfläche | 7,44 m² Außenfläche (4,55 m² Loggia + 2,89 m² Balkon)

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- 3 Zimmer, **zentral begehbar**
- Vorräum
- Wohnküche: ca. 28 m² – großzügig, offen und hell

- ca. 7,44 m² Außenfläche (südwestlich)
- Schlafzimmer 1: 11,26 m²
- Schlafzimmer 2: 12,38 m²
- Bad mit Badewanne
- WC separat
- PKW-Stellplatz im Eigentum um € 25.000,- möglich

AUSSTATTUNG:

- Fußbodenheizung (zentrale Luftwärmepumpe)
- Hochwertiger Parkettboden
- Großformatiges Feinsteinzeug in Bad/WC
- Elektrische Außenjalousien (Raffstore)
- Haus mit Aufzug
- Vollwärmeschutzfassade
- Kellerabteil

LAGE & VERKEHRSANBINDUNG:

- Bus: 93A und 96A (Zillbauerplatz)
- Nach ca. 5 Stationen mit 92A gelangt man zur **U2 Donaustadtbrücke** oder nach 4 Stationen mit 96A zur **U2 Hardeggasse**

Zögern Sie nicht, sich dieses einmalige Angebot näher anzusehen. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie – ein Ort, an dem Sie Erinnerungen schaffen und das Leben in vollen Zügen genießen können. Kontaktieren Sie mich noch heute für eine Besichtigung!

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis mit dem Abgeber besteht.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich und beruht auf Angaben des Abgebers. Wir übernehmen hiefür keine wie immer geartete Haftung.

Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Fr. Eveline Momirov unter [0676/ 350-12-20](tel:06763501220). Per Mail erreichen Sie mich unter eveline.momirov@schoeneswohnen.at

Unterlagen zum Objekt werden Ihnen gerne auf Wunsch übermittelt.

Schönes Wohnen Immobilien
www.schoeneswohnen.at

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap