

## Moderner 3-Zimmer-Wohntraum für Paare und Familien in Ruhelage mit Balkon



Wohnzimmer - KI generiert

Objektnummer: 9003

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:	59,43 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	498.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



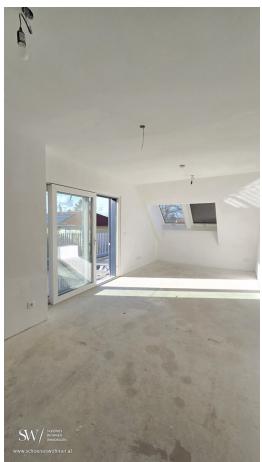
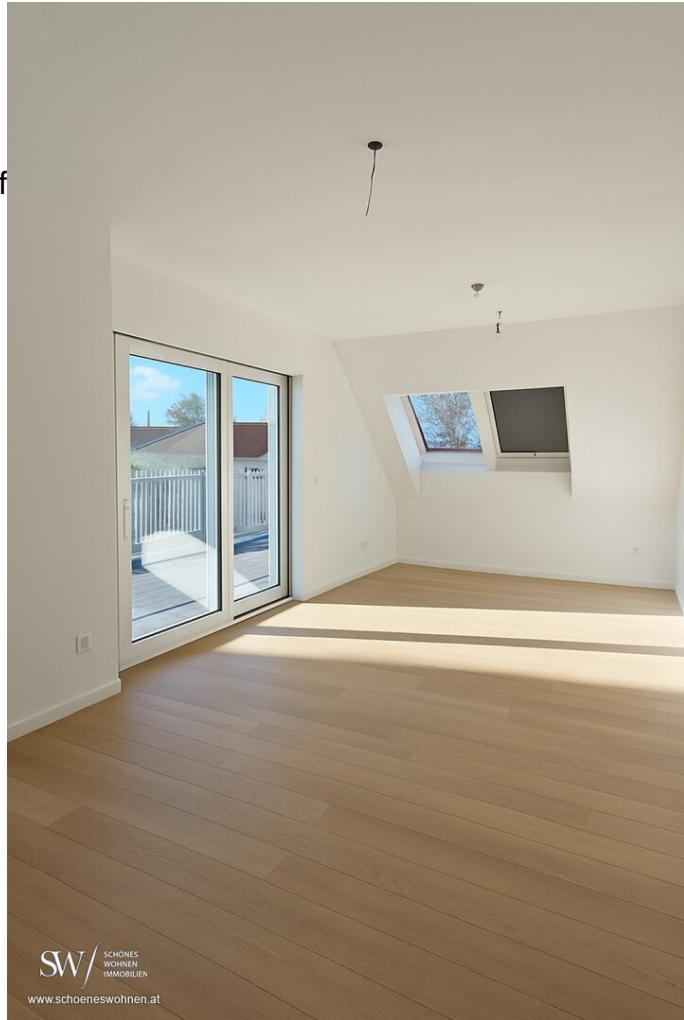
**Eveline Momirov**

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

T 014869100  
H 06763501220

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

gstermin zur



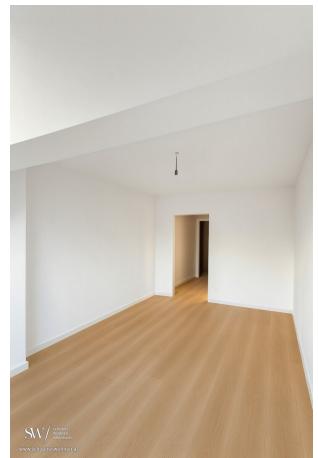




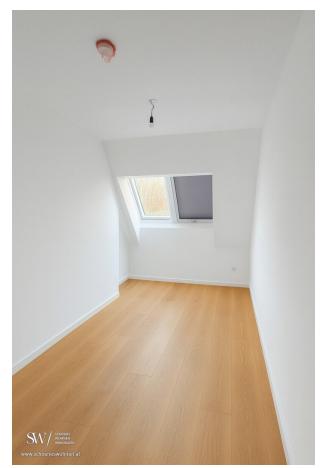
SW/ SCHÖNES  
WOHNEN  
IMMOBILIEN  
[www.schoeneswohnen.at](http://www.schoeneswohnen.at)



SW/ SCHÖNES  
WOHNEN  
IMMOBILIEN  
[www.schoeneswohnen.at](http://www.schoeneswohnen.at)



SW/ SCHÖNES  
WOHNEN  
IMMOBILIEN  
[www.schoeneswohnen.at](http://www.schoeneswohnen.at)





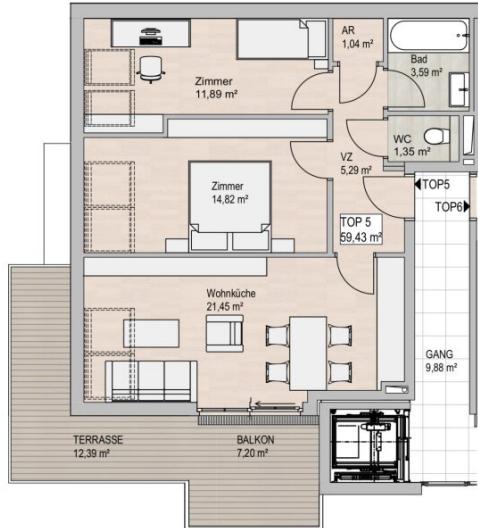




RÜGENAU 20  
1220 WIEN

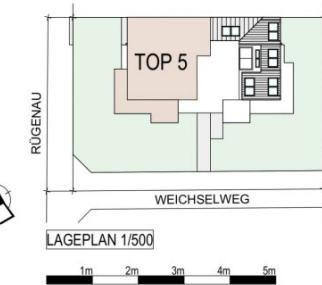
TIMELESS  
LIVING

Kämmerer Ring 14/Top 5  
1010 Wien



GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS 1/100

SW/  
www.schoeneswohnen.at



TOP 5 | 2.Dachgeschoss  
Dachgeschosswohnung mit Balkon

Wohnfläche  
59,43 m²  
Brutto Wohnfläche 59,43 m²  
Balkon  
7,20 m²  
Terrasse  
12,39 m²  
Nutzfläche gesamt 79,02 m²

Allgemeines  
Geringfügige Änderungen bleiben vorbehalten.  
Die dargestellten Möbelierungen 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 m<sup>2</sup> bis 132 m<sup>2</sup>**, 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.

**TOP 1: VERKAUFT**

**TOP 2: VERKAUFT**

**TOP 3: VERKAUFT**

**TOP 4:** 3 Zimmer | 64,01 m<sup>2</sup> | 7,44 m<sup>2</sup> Außenfläche (4,55 m<sup>2</sup> Loggia + 2,89 m<sup>2</sup> Balkon) | € 498.000,-

**TOP 5:** 3 Zimmer | 59,43 m<sup>2</sup> | 7,20 m<sup>2</sup> Balkon | 12,39 m<sup>2</sup> Terrasse | € 498.000,-

**TOP 6:** 4 Zimmer | 132,47 m<sup>2</sup> | 71,06 m<sup>2</sup> Außenfläche ( 63,86 m<sup>2</sup> Terrassen + 7,20 m<sup>2</sup> Balkon) | € 1.300.000,-

## IDEALE RAUMAUFTeilung • PAARE • KLEINFAMILIEN

### **TOP 5 • 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT TERRASSE/BALKON**

Erstbezug | 59,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 19,59 m<sup>2</sup> Außenfläche ( 12,39 m<sup>2</sup> Terrasse + 7,20 m<sup>2</sup> Balkon)

## **HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:**

- 3 Zimmer, **zentral begehbar**
- Vorräum
- Wohnküche: ca. 21,45 m<sup>2</sup> – großzügig, offen und hell
- ca. 19,59 m<sup>2</sup> Außenfläche (südwestlich)

- Schlafzimmer 1: 14,82 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2: 11,89 m<sup>2</sup>
- Abstellraum
- 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 Außenjalouslyen (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](mailto:eveline.momirov@schoeneswohnen.at)

Unterlagen zum Objekt werden Ihnen gerne auf Wunsch übermittelt.

Schönes Wohnen Immobilien  
[www.schoeneswohnen.at](http://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