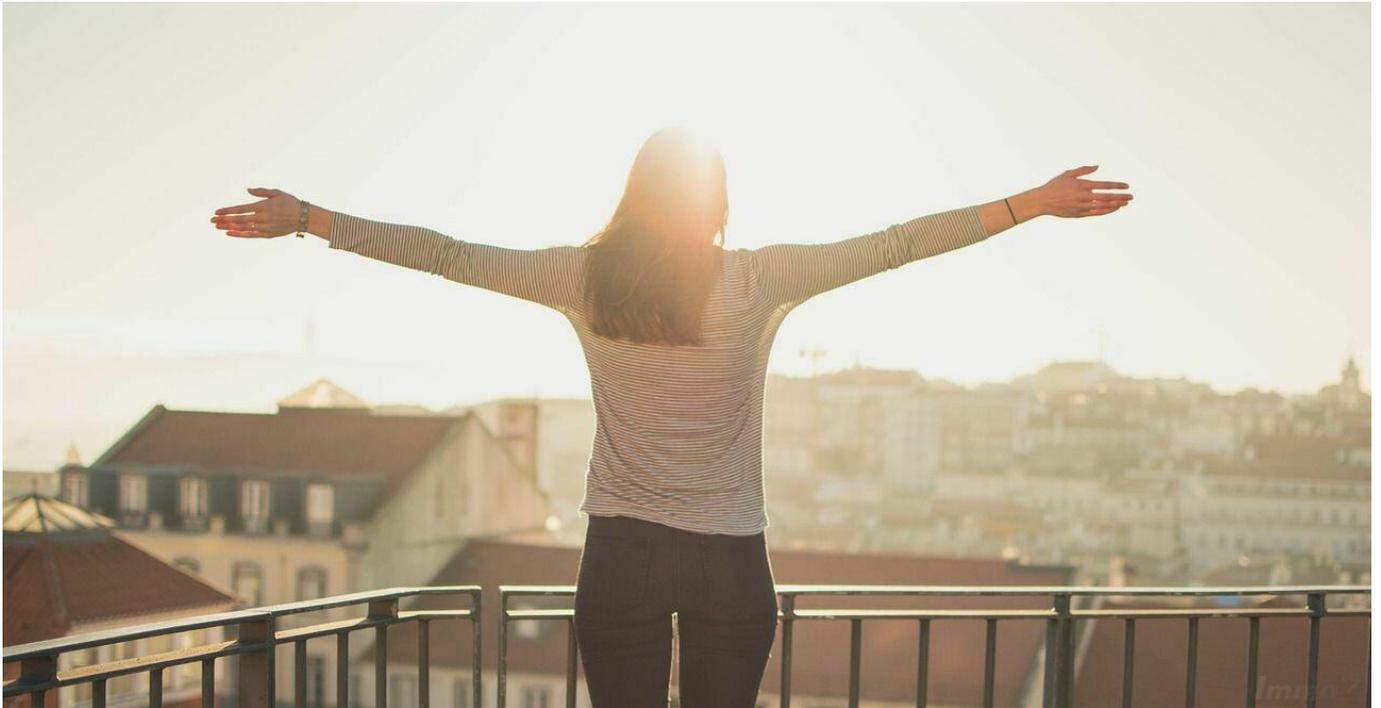


****Terrassentraum ** Exklusives Wohngefühl - 15m²
Terrasse ** Blick auf Kaiserwasser **Einziehen & das
Leben genießen ****



Titelbild

Objektnummer: O2100165878

Eine Immobilie von bestpoint Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,00 m ²
Gesamtfläche:	97,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,40 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	808.290,00 €
Provisionsangabe:	

3,6 % inkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner

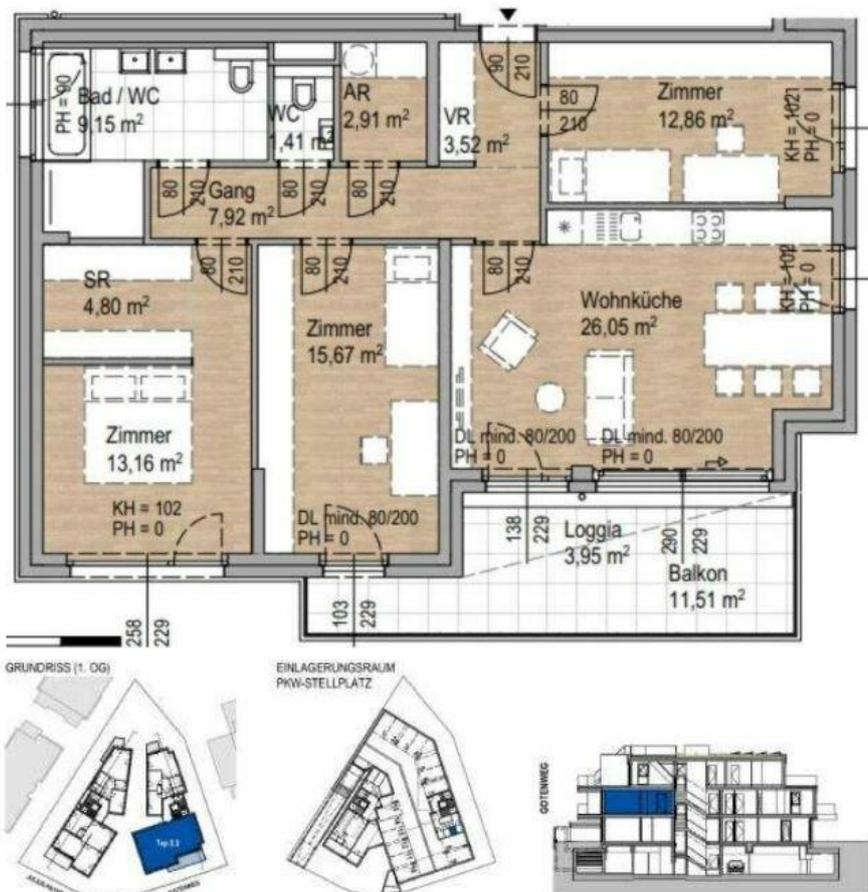
Heidi Gutmann

bestpoint Immobilien GmbH
Hauptplatz 31
8330 Feldbach

H +43 699 18 32 6886

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

Gotenweg 1 Top 2.3



Koch-, Ess-, Wohnbereich	26,05 m ²
Zimmer 1 inkl. Schrankraum	17,96 m ²
Zimmer 2	15,67 m ²
Zimmer 3	12,86 m ²
Vorraum	3,52 m ²
Gang	7,92 m ²
Bad	9,15 m ²
WC	1,41 m ²
Abstellraum	2,91 m ²

GESAMT WNF 97,45 m²

Balkon 15,46 m²

immoZ

immoZ

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft – mit **Blick auf das Kaiserwasser** - befindet sich in Kaisermühlen, einem der **attraktivsten Stadtviertel Wiens**, welche aufgrund seiner **zentralen Lage mit ausgezeichneter Anbindung an den öffentlichen Verkehr** sowie einer **Vielzahl an Erholungsgebieten** in unmittelbarer Umgebung **sehr beliebt ist**.

Die U-Bahn-Station „Kaisermühlen VIC“ der Linie U1 ist **unter 8 Minuten fußläufig erreichbar**, von denen Sie **direkt ins Zentrum** der Stadt gelangen!

Umliegend bietet Ihnen die **ruhige und grüne Umgebung**, insbesondere mit dem **Kaiserwasser** und dem

Gänsehäufel, der Alten Donau, der Donauinsel, sowie der **Neuen Donau** – alle **fußläufig erreichbar**, quasi vor Ihrer

Haustür - die besten **Erholungsgebiete der Stadt** und ermöglicht ein **Wohnen am Wasser** mitten in der Stadt.

Das **Donauzentrum ist gut angebunden** und bietet **umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten**.

Facts Wohnen & Aufteilung für Sie zusammengefasst

- **Wohnfläche: ca. 97,45 m²**
- **ca. 26,05 m² großer Wohn-Essbereich mit Küche & großflächigen Fensterfronten**
- **Drei getrennt begehbare Zimmer** mit ca. 17,96 m² inkl. Schrankraum, ca. 15,67 m² und ca. 12,86 m²
- **ca. 15,46 m² Terrasse**
- **Badezimmer mit Badewanne, Walk in Dusche und Fenster**
- **Abstellraum**

Ausstattung & Bauweise für Sie zusammengefasst

- **Erstbezug**
- **Energieeffiziente Gebäudehülle in Massivbauweise**
- **Fußbodenheizung bzw. Bodenkühlung über Sole Wärmepumpe**
- **Beschattung mit elektrischen Raffstore**
- **Moderne Architektur - großflächige Glasflächen**
- **Bodenkühlung im Erd- und Obergeschoss durch die Wärmepumpe sowie Kühlung durch**
- **Klimaanlage mit Splitgeräten im OG und Dachgeschoß**
- **Echtholz-Dielen-Parkett**
- **Feinsteinzeugfliesen in Großformat 60x60 (Boden)**
- **PKW Tiefgaragenplatz (€ 39.000,--)**
- **Grünruhelage**
- **Terrasse mit Außenwasseranschluss & Strom & Beleuchtung**
- **Feinsteinzeugboden auf Terrasse**
- **Geländer aus Edelstahl mit VSG Verglasung**

- **Klimaanlage**
- Kunststoff- Alu Fenster 3 Fach verglast
- **Vollwärmeschutzfassade** mit Kunsthartzreibputz
- **Begrüntes Flachdach**
- **Photovoltaik Anlage**

*****Resümee*****

Diese Terrassenwohnung vereint urbanen Luxus mit stilvoller Architektur und beeindruckenden Ausblicken über Wien. Hochwertige Ausstattung, lichtdurchflutete Räume und eine großzügige Terrasse machen es zu einer einzigartigen Wohnimmobilie für höchste Ansprüche.

Terrassenwohnung mit Stil und Aussicht - wo Wohnen zum Erlebnis wird!

Weitere Infos senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.

KI-unterstützt