

**" ++ Wienerberg City ++ Weitblick ++
Panorama-Pool-Nutzung ++**



01. Eigentumswohnung 1100 Wien

Objektnummer: 1626_27973

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	ca. 2004
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	126,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,45 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	570.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner



MBA Dominik Schreyer-Richtarz

RE/MAX Elite
Operngasse 26
1040 Wien



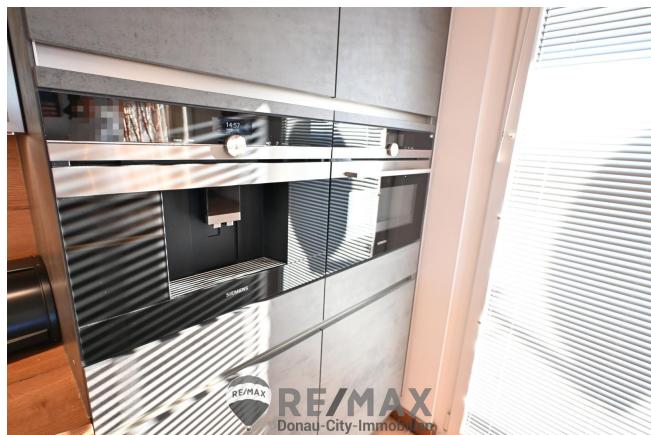
RE/MAX
Donau-City-Immobilien



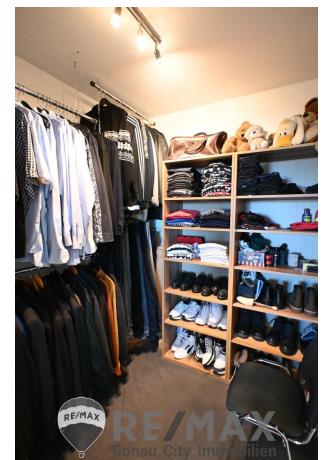
RE/MAX
Donau-City-Immobilien









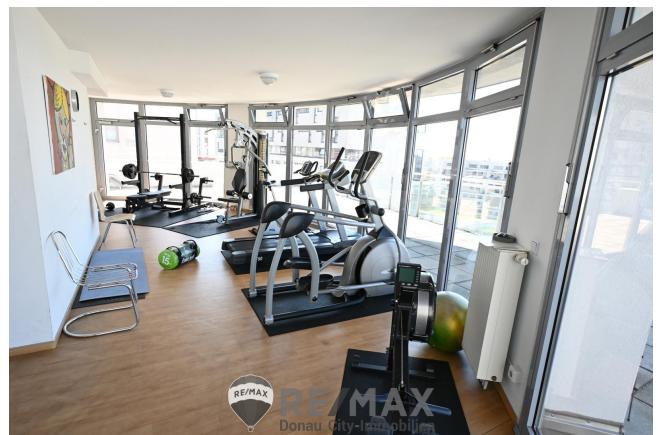






RE/MAX
Donau-City-Immobilien









RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



RE/MAX zu Ihrer Haushalts-/Eigenheimversicherung

RE/MAX Donau-City-Immobilien **GENERALI**

RE/MAX Premiumschutz in den ersten 3 Monaten PRÄMIENFREI*





RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlagen

RE/MAX zu Ihrer Haushalt-/Eigenheimversicherung

RE/MAX
Donau-City-Immobilien



RE/MAX Gebrauchtimmobilien

3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



RE/MAX
Premiumschutz
in den ersten
3 Monaten
PRÄMIENFREI*

Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-
und Klimaanlagen



*zu Ihrer Haushalts-/Eigenheimversicherung

RE/MAX

Donau-City Immobilien

 GENERALI

Objektbeschreibung

"++ Wienerberg City ++ Weitblick ++ Panorama-Pool-Nutzung ++"

Wenn Sie eine großzügige, erstklassig ausgestattete Wohnung in Top-Zustand suchen, in der Sie von überall einen unvergleichbaren Weitblick über die Stadt genießen können, sind Sie hier richtig.

Exklusiv für die Bewohner des Hauses steht zusätzlich ein großer Panorama-Pool mit Liegebereich auf den Aussichtsterrassen zur Verfügung, weiters ein schöner Wellnessbereich mit Sauna und Dampfbad und ein gut ausgestatteter Fitnessraum.

Die ursprüngliche Raumaufteilung wurde zugunsten eines großen offenen Wohn- und Küchenbereichs abgeändert, kann jedoch durch das Einziehen einer Zwischenwand mit geringem Aufwand wiederhergestellt werden, um wieder 2 Schlafräume zu erhalten. Weiters gibt es ein großes Badezimmer, ein separates WC sowie einen Abstellraum und einen begehbaren Kleiderschrank.

Die großzügige Loggia ist nach Süden ausgerichtet und bietet eine wunderbare Fernsicht. Einen ebensolchen Ausblick bieten sämtliche Fenster der Wohnung in Richtung Westen. Ein Tiefgaragenplatz kann optional für € 23.000,-- gekauft werden.

Weiters ist folgende Ausstattung inkludiert:

- Küche mit hochwertigen Siemens-Geräten (Backofen-Dampfgarer-Mikrowellen-Kombi, integrierte Kaffeemaschine, Geschirrspüler, Induktionskochfeld)
 - WC mit Philips-Hue Beleuchtung, steuerbar über Alexa
 - Klimaanlage (Splitgerät auf der Loggia) mit zwei Inneneinheiten im Wohn- und Schlafzimmer, App-gesteuert und auch von unterwegs bedienbar
 - Samsung 85" 4K UHD TV im Wohnzimmer (App-Steuerung)
 - Samsung 55" 8K TV im Schlafzimmer (App-Steuerung)
 - Samsung Waschtrockner (App-Steuerung)
 - Sonos Soundsystem 5.1 inkl. Subwoofer im Wohnzimmer
 - Sonos Soundsystem 3.1 im Schlafzimmer
 - Sonos Lautsprecher im Bad, in der Küche und im Büro
 - Amazon Echo Show 15" Multimedia-Bildschirm im Bad
 - Umfassende Philips-Hue Lichtsteuerung in der gesamten Wohnung (Alexa gesteuert) inkl. Mood-Light Wandpaneele
 - Elektrischer Kamin mit Heizfunktion und Fernbedienung
 - Wohnungstür mit Video- und Fernsteuerung (Haustüre im EG ebenfalls per Video und Audio von unterwegs öffnbar)
 - Eckgarnitur + Dreierbank auf der Loggia (inkl. neuem Ersatzbezug)
 - Aufbewahrungstruhe aus Rattan auf der Loggia
 - Wohnzimmermöbel (Schreibtisch, Beistelltisch und weitere sieben Möbelstücke)
 - Natuzzi Echtleder-Doppelcouch mit verstellbarer Fuß- und Kopfstütze
- Im Haus gibt es auch noch einen Kinderspielraum und selbstverständlich einen Kinderwagen-

und Fahrradabstellraum.

Mit der geplanten Verlängerung der U-Bahn Linie U2 bis Wienerberg (Baubeginn 2028, Betrieb ab ca. 2032-2035) ist die Wienerberg City direkt an das Wiener U-Bahnnetz angeschlossen! Auch jetzt sind Sie hier bereits bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden (Bus Linien 7B, 15A, 63A, 65A) und das Zentrum Wiens ist in weniger als 30 Minuten zu erreichen, der Hauptbahnhof in ca. 20 Minuten. Nur wenige Minuten entfernt befindet sich der Lokalbahnhof Meidling (U6, S1, S2, S3, S80).

Das beliebte große Erholungsgebiet Wienerberg liegt direkt vor der Tür! Sämtliche Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Kinderbetreuung, Schulen und medizinische Versorgung sowie Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung auch zu Fuß gut erreichbar. Eine detaillierte Umgebungsanalyse steht zur Verfügung.

>>> [Hier geht's zu der interaktiven 360°-Tour](#)

Der Preis NUR € 570.000,-

Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 114.000,--/monatlich € 2.280,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 40.0
edarf: kWh/(m²a)
Klasse HeizwB
ärmebedarf:
Faktor Gesa 0.99
mtenergieeffi
zienz:
Klasse B
Faktor Gesa
mtenergieeffi
zienz: