

**Luxus trifft Natur: Hochwertige Wohnung in Grünruhelage  
mit Pool & Wellness**



**Objektnummer: 15814098**

**Eine Immobilie von Tatjana Grinninger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,39 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	106,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	2,47 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 23,84 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	585.000,00 €
Betriebskosten:	153,22 €
USt.:	23,77 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tatjana Grinninger**

Tatjana Grinninger Immobilien



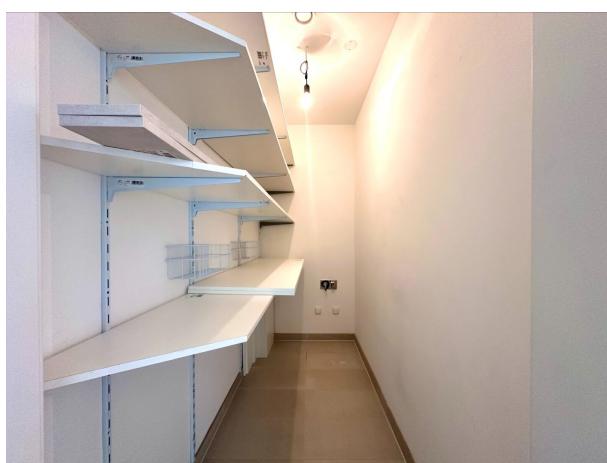
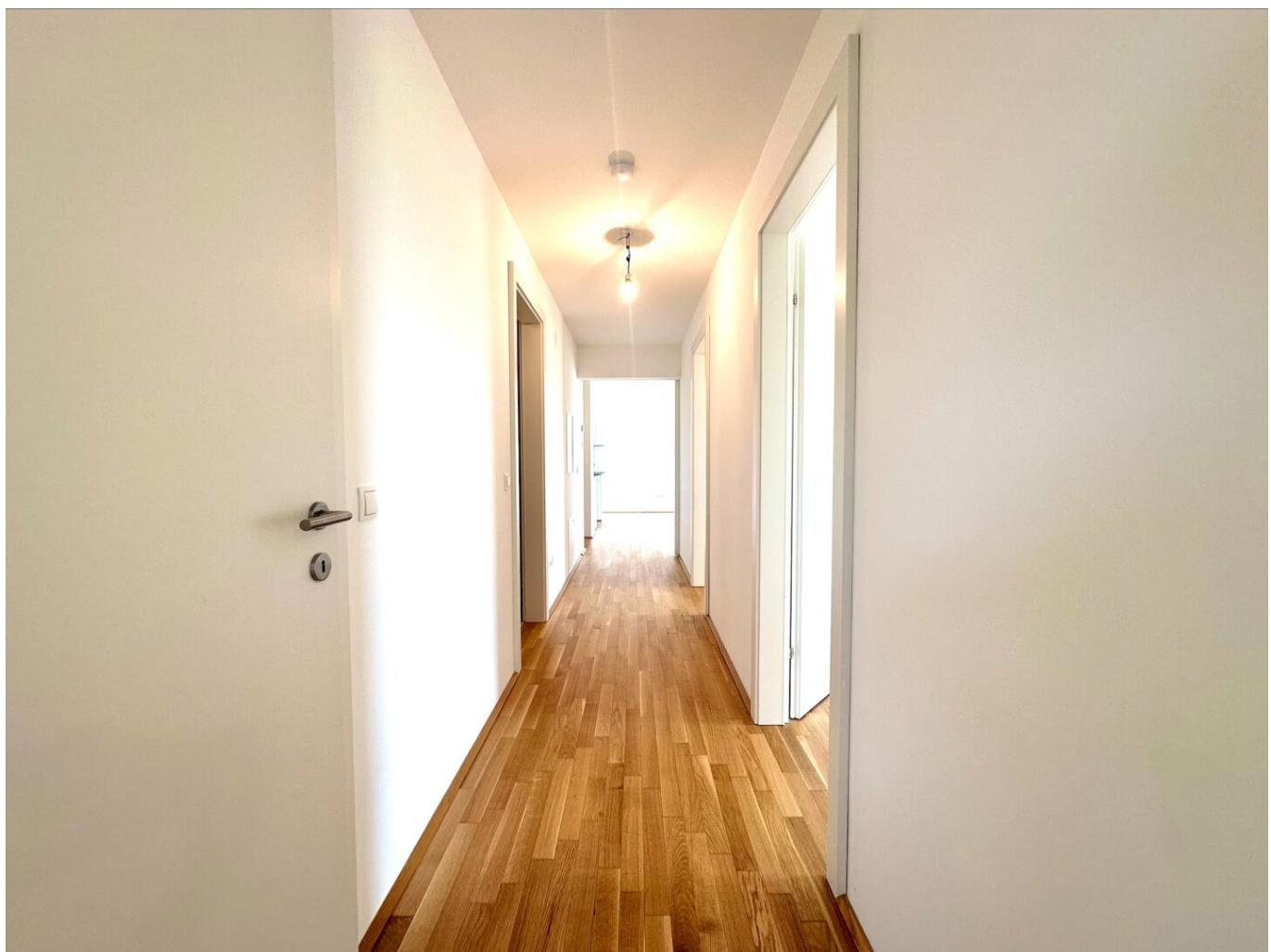


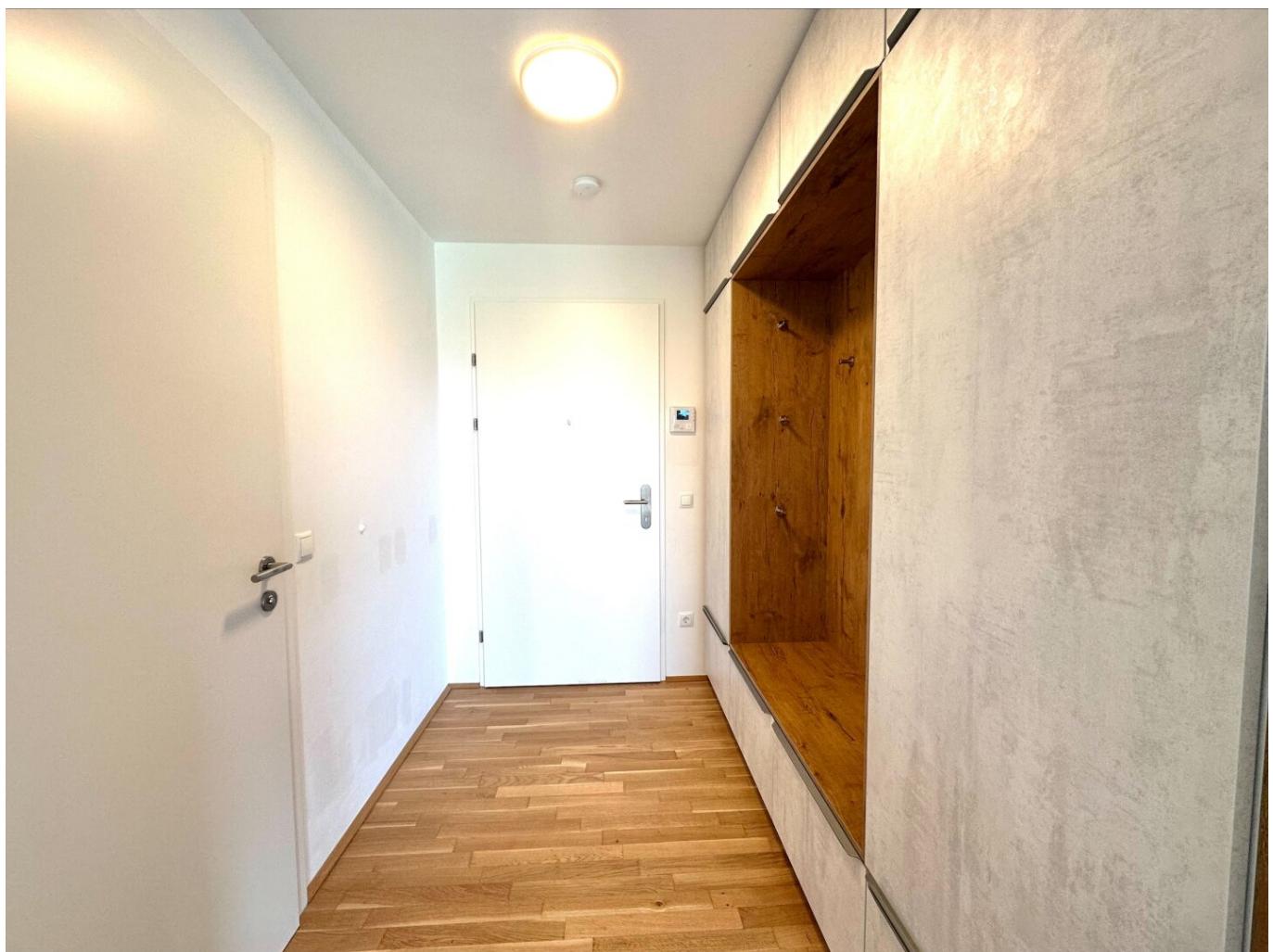




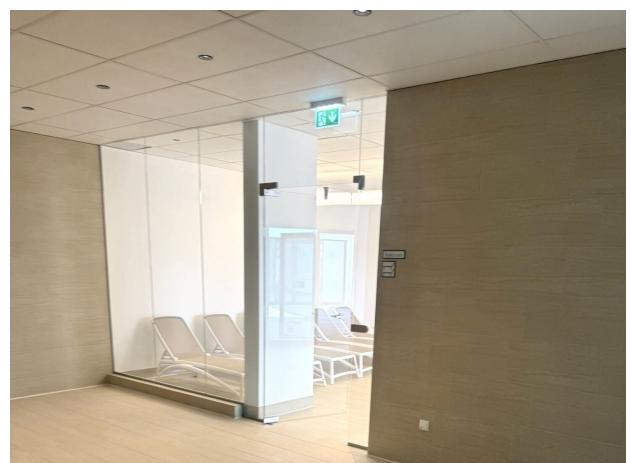
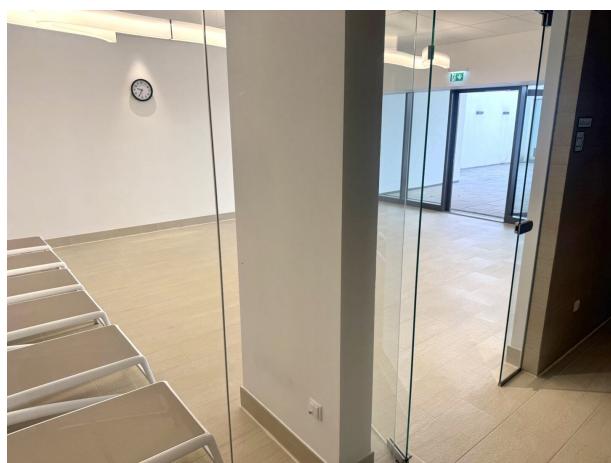




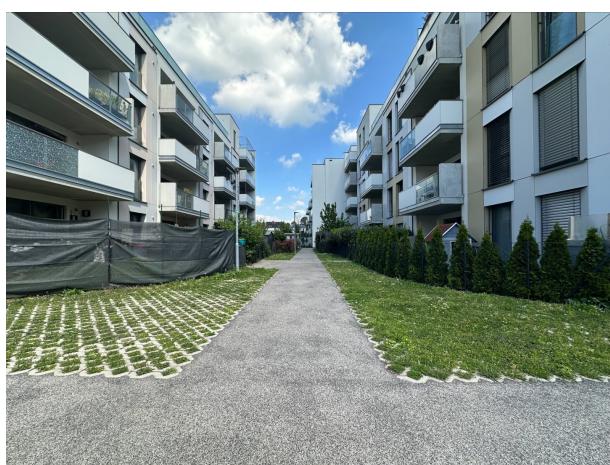


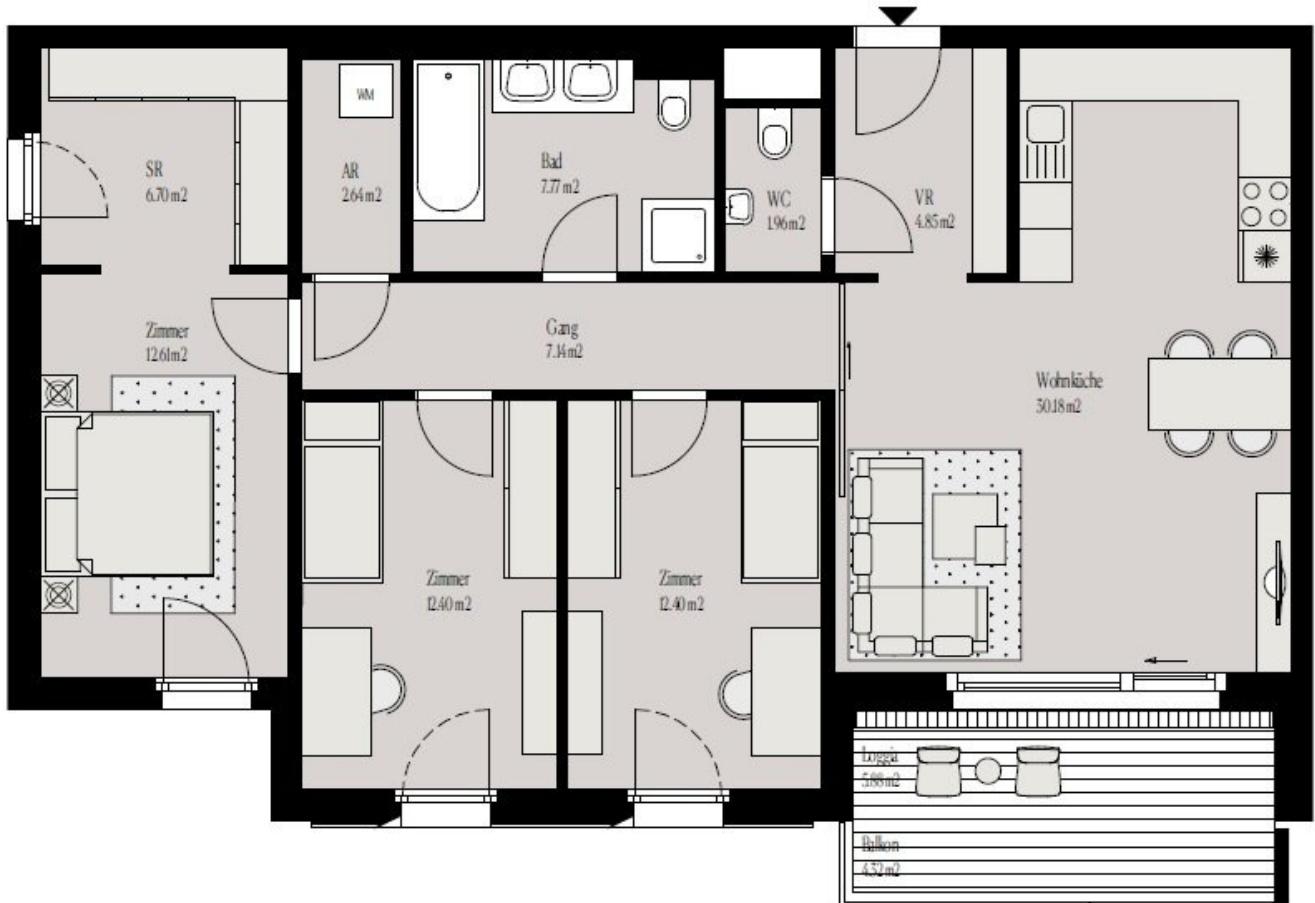












# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in den Apartments de la Salle - Cuvée des Wohnens!

Diese neuwertige Wohnung in der zweiten Liftetage bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnfläche von 97,5 m<sup>2</sup> und über 10 m<sup>2</sup> Loggia-Balkon, sondern auch einen perfekten Rückzugsort inmitten der pulsierenden Stadt.

Mit insgesamt **vier lichtdurchfluteten Räumen** ist diese Wohnung ideal für Familien, Paare oder alle, die viel Platz und Komfort schätzen. Die offene Wohnküche mit moderner Einbauküche (Spüle, Backrohr, Dampfgarer, Cerankochfelder mit integriertem Dunstabzug, Kühlschrank und Tiefkühlschrank, Arbeitsplatte aus Strasser-Stein) lädt dazu ein, kulinarische Meisterwerke zu kreieren und unvergessliche Abende mit Freunden und Familie zu verbringen. Genießen Sie den **Ausblick ins Grüne** von Ihrem eigenen Balkon – ein wahrer Rückzugsort, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die durchdachte Raumaufteilung, die mit hochwertigen Fliesen und elegantem Parkett ausgestattet ist, sorgt für ein stilvolles Wohnambiente. Ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie eine Gästetoilette mit Handwaschbecken bieten zusätzlichen Komfort und Flexibilität im Alltag.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die Tiefgarage, die Ihnen nicht nur einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet, sondern auch den Weg zu Ihrem neuen Zuhause erleichtert. Der Personenaufzug sorgt dafür, dass Sie mühelos in Ihre Etage gelangen – ideal für Familien mit kleinen Kindern oder für Menschen, die Wert auf Barrierefreiheit legen.

Der exklusive **Wellnessbereich** mit Indoor-Pool, Saunen und Dampfbad bietet Ihnen Entspannung auf höchstem Niveau – direkt im eigenen Haus.

Abgerundet wird das Angebot durch einen stilvollen **Weinkeller** und einen großzügigen Fahrradabstellraum – ideal für Genießer und Aktive gleichermaßen.

Der Kaufpreis von EUR 585.000,00 für diese exquisite Wohnung ist eine einmalige Gelegenheit, in einer der begehrtesten Lagen Wiens zu investieren. Lassen Sie sich von der attraktiven Mischung aus urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre verzaubern. Der Preis für den zugeordneten Tiefgaragenstellplatz beträgt EUR 25.000,00.

Eintragungsgebühr: 1,1 % vom Kaufpreis; GrESt: 3,5 % vom Kaufpreis; Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigstermin! Ihr neues Zuhause in Wien wartet bereits auf Sie!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <5.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap