

# Erstbezug | Geräumige 2-Zimmer-Wohnung | Hochwertiges Neubauprojekt



Wohnküche (virtuelles Staging)

Objektnummer: 3801\_1251

Eine Immobilie von RE/MAX Together

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,47 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	479.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Natalia Gelernter

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

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









# Objektbeschreibung

## **Das exklusive Neubauprojekt befindet sich auf Eigengrund nahe der U1 Station Rennbahnweg**

Dieses neu errichtete Wohngebäude mit insgesamt 10 Wohnungen auf Eigengrund besticht durch bestens durchdachte Grundrisse, hochwertigste Materialien sowie exklusive Ausstattung. Die Wohnungen sind schlüsselfertig und können somit auch kurzfristig bezogen werden.

Alle Wohnungen verfügen über mindestens eine Freifläche und sind dank der großen Glasflächen lichtdurchflutet. Temperiert werden die Wohneinheiten mittels einer Fußbodenheizung, was im Zusammenhang mit den hochwertigen Echtholzdielenböden für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen und effizienten Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. Darüber hinaus verfügen die Wohnungen über eine Deckenkühlung in allen Zimmern. Elektrisch bedienbare Raffstores mit Funkfernbedienung gehören ebenso zur Grundausstattung. Eine Photovoltaikanlage sorgt zusätzlich für die Energiegewinnung für Allgemeinbereiche. Auch die Gestaltung der Badezimmer lässt keine Wünsche offen - hier wurden exklusive Sanitärausstattung sowie zeitlos elegante Materialien verbaut. Selbstverständlich ist jeder Wohnung ein Einlagerungsraum im Untergeschoss zugeordnet. In der hauseigenen Tiefgarage stehen Stellplätze zur Verfügung, welche separat erworben werden können.

### **Wohnung Top 8**

Diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoß verfügt insgesamt über ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Das Herz der Wohnung bildet die ca. 37,6m<sup>2</sup> große Wohnküche. Von hier aus haben Sie Zugang zu dem ca. 10,8m<sup>2</sup> großen südwestlich ausgerichteten Balkon und können bei schönem Wetter Ihren Wohnbereich direkt nach draußen erweitern. Des Weiteren stehen Ihnen ein Schlafzimmer, ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, eine separate Toilette sowie ein Vorraum zur Verfügung.

## **Eingebettet zwischen ruhig gelegenen Einfamilienhäusern und dem beliebten Naherholungsgebiet Alte Donau befindet sich dieses neu errichtete Wohnhaus.**

Der Standort verbindet die Vorteile von Natur und Stadt und ist perfekt geeignet für Familien und alle, die auch in der Großstadt abseits der Hektik leben möchten. Ruhe und Entspannung finden Sie an der Alten Donau. Die nur ca. 250 Meter entfernte U-Bahnlinie U1 (Station Rennbahnweg) bringt Sie in nur ca. 10 Minuten in die City, ebenso ist man mit dem Auto rasch auf der Donauufer-Autobahn A22. Ausgiebige Möglichkeiten zum Shopping bieten 260 Geschäfte im Donau Zentrum, das vielfältige gastronomische Angebot in direkter Umgebung wartet nur darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Für internationales Flair sorgen die nahe gelegene UNO City und die Vienna International School.

**Der Verkaufspreis in schlüsselfertiger Ausführung beträgt € 479.900,-**

Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin. Der Makler hat auf Grund vorigen Vermittlungen ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber.

Gerne unterstützen wir Sie auch wenn es um die **Finanzierung** geht! Unsere Makler können eine unverbindliche Erstüberprüfung Ihres Finanzierungsbedarfs für dieses Objekt durchführen. Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 32.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwär B

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.67

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G A+

esamtenergieeff

izienz: