

**EDI N° 7 - Wunderschöne, helle 3 - Zimmer -  
Gartenwohnung mit riesigem Garten**



Muster Wohnraum

**Objektnummer: 1939/162331**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	72,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,43 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	511.800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,12 €
<b>USt.:</b>	16,21 €

## Ihr Ansprechpartner



**Heidi Danninger**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 9639404  
H +43 664 9639404

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

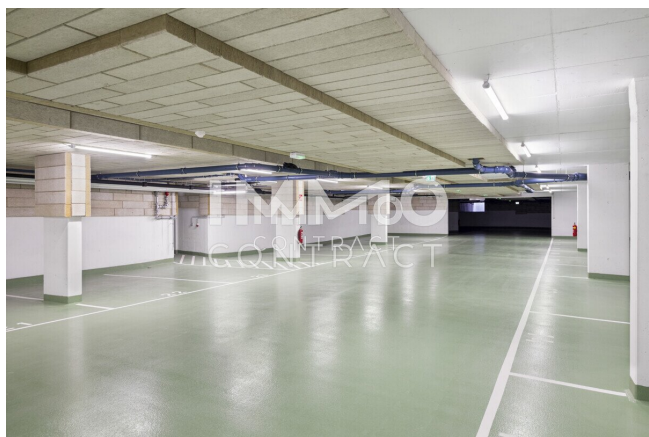
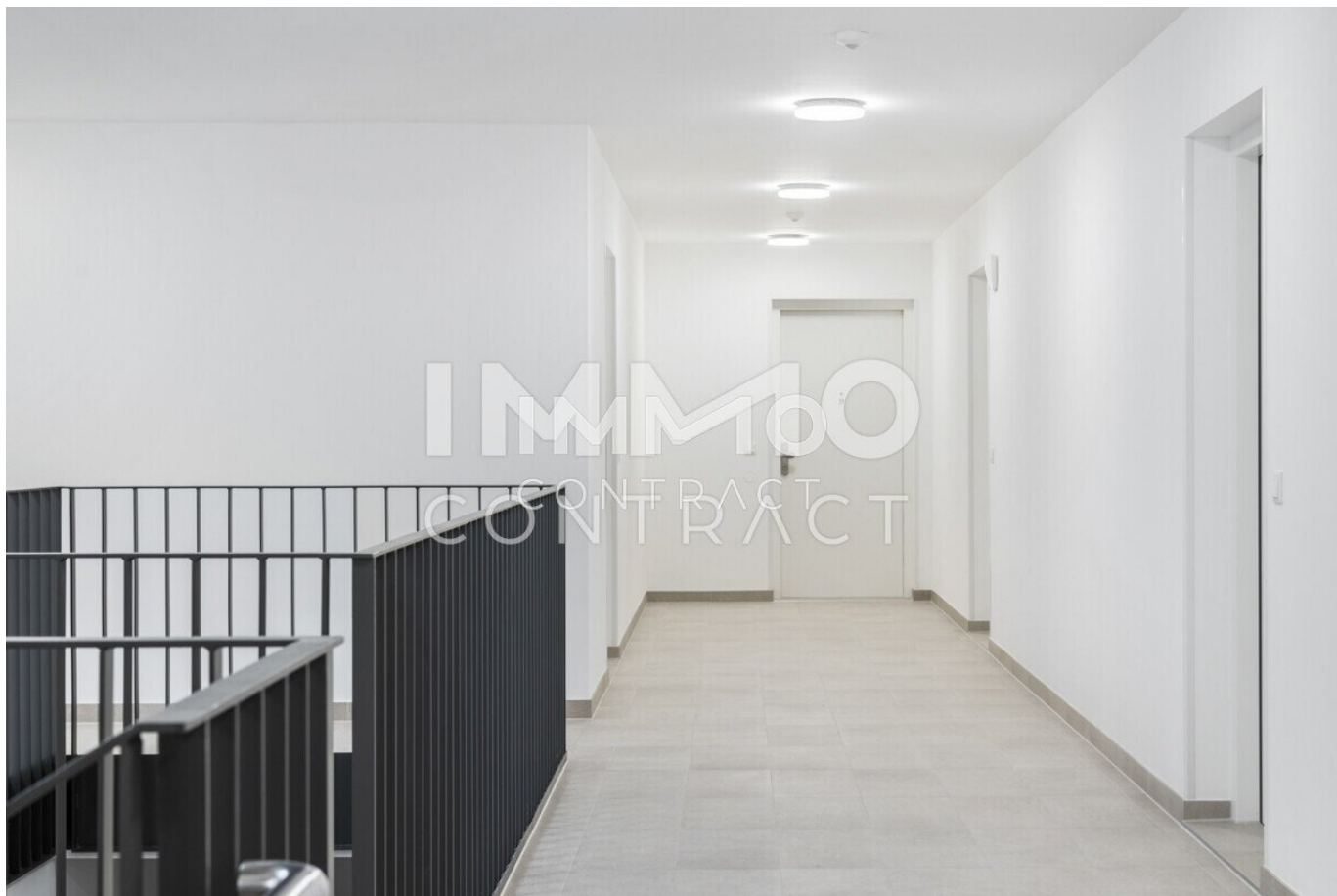




















# **ERDGESCHOSS - Top 2.5** **WNFL. mit Loggia: 77,57 m<sup>2</sup>**



Gang	11,25 m <sup>2</sup>
WC	1,50 m <sup>2</sup>
AR	1,95 m <sup>2</sup>
Bad	4,64 m <sup>2</sup>
Kochen	7,55 m <sup>2</sup>
Wohnen	16,53 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,39 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,51 m <sup>2</sup>
Loggia	5,25 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,79 m <sup>2</sup>
Garten	184,15 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

EDI N° 7 – Narrisch Gut Wohnen:

Ruhe, Wohlfühlen, Abschalten – Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

In einer beliebten, ruhigen und grünen Wohngegend erwartet Sie eine dreigeschossige Wohnanlage mit Eigentumswohnungen, die Sie ankommen lassen und Ihnen ein Gefühl von zu Hause vermitteln.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Fotos um Musterfotos aus anderen Wohnungen des Objektes handelt da die Wohnung derzeit vermietet ist.

Der Mieter zieht jedoch sofort aus sobald sich ein Käufer gefunden hat.

Willkommen in Ihrem neuem zu Hause auf 72,32 Quadratmeter Wohnfläche, verteilt auf 3 Zimmer. Dazu ein praktischer Abstellraum, ein separates WC und ein großzügiger Garten von 184,15 Quadratmeter, einer Loggia von 5,25 Quadratmeter und einer Terrasse von 6,79 Quadratmeter – ideal für Entspannung im Freien. Die helle, und gut durchdachte Raumaufteilung bietet komfortables Wohnen mit einem modernen Lebensgefühl. Perfekt für jeden der gerne nahe an der Natur ist aber die Annehmlichkeiten einer Großstadt schätzt.

Architektur und Gestaltung fügen sich harmonisch in die Nachbarschaft ein und verleihen dem Viertel ein frisches, ansprechendes Erscheinungsbild. Viel Licht, durchdachte Grundrisse und zeitlose Details machen EDI N° 7 zu einem Ort, an dem man sich wirklich zuhause fühlt.

Eine Tiefgarage mit 58 Stellplätzen sorgt für bequemes Parken direkt vor der Tür. Zusätzlich stehen Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume in beiden Stiegenhäusern bereit, mit weiteren Abstellmöglichkeiten in den meisten Kellerabteilen. Für Freude draußen sorgt ein Kleinkinder- und Jugendspielplatz, sowie ein Fußballplatz der Begegnung und Bewegung möglich macht.

Das Projekt im Überblick:

- > 58 Wohnungen von 30 - 80 Quadratmeter
- > 1,5 - 3 Zimmerwohnungen
- > Fast alle Einheiten verfügen über eine Freifläche
- > 58 KFZ Abstellplätze in der Tiefgarage
- > Kinderwagenraum und Spielplatz sowie Sandkiste
- > Keller mit eigenem Fahrradabstellsystem
- > der Verkauf erfolgt Provisionsfrei

Bei weiteren Fragen oder Informationen zu anderen Einheiten kontaktieren Sie uns gerne!

**Infrastruktur / Entfernungen**



**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap