

## Hochwertiges Loft Studio mit 2 bis 3 Zimmern und privatem Garten



**Objektnummer: 9351**

**Eine Immobilie von Brezina-Real**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,86 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	112,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	204,16 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,09 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,53 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	1.390.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	12.399,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	199,41 €
<b>USt.:</b>	28,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

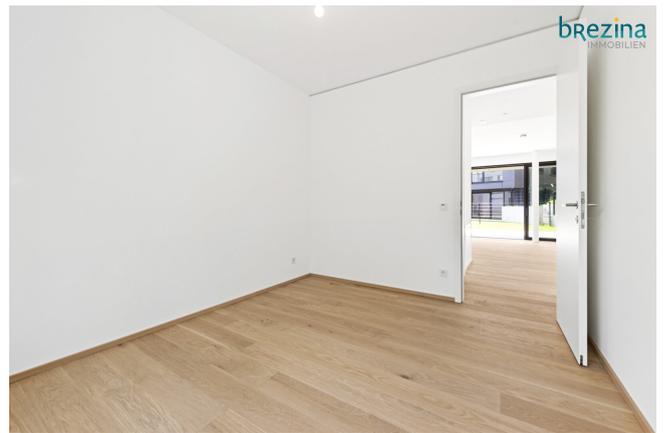
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

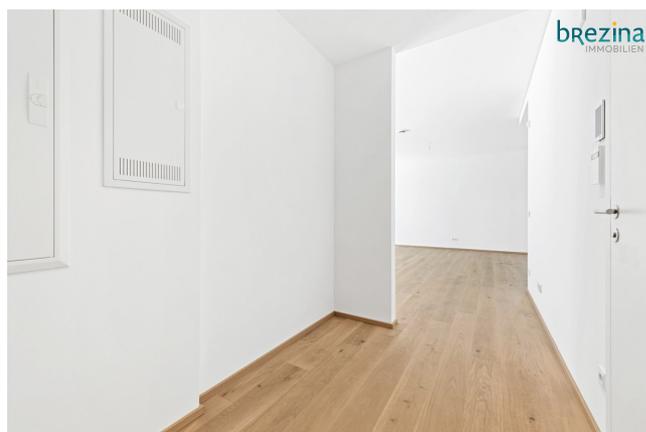
## Ihr Ansprechpartner











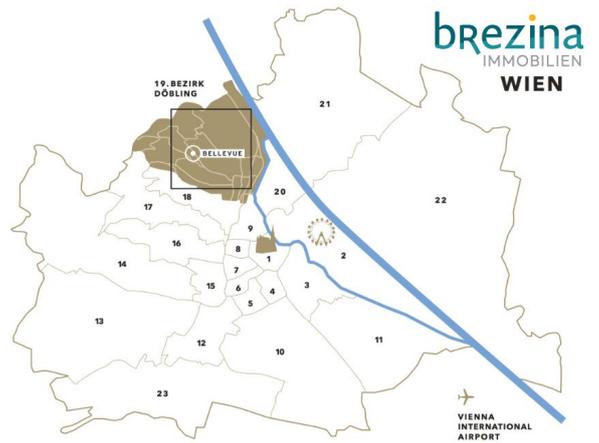
















**VILLA B**  
Erdgeschoss Top 2

WFL. 86,86 m<sup>2</sup>  
TERRASSE ca. 20,41 m<sup>2</sup>  
GARTEN ca. 204,16 m<sup>2</sup>

1	Entre-Garderobe	5,39 m <sup>2</sup>
2	Abstellraum	1,17 m <sup>2</sup>
3	WC	1,30 m <sup>2</sup>
4	Loft	62,52 m <sup>2</sup>
5	Bad	4,08 m <sup>2</sup>
6	Büro	11,40 m <sup>2</sup>
7	Terrasse	20,41 m <sup>2</sup>
8	Garten	204,16 m <sup>2</sup>

PLANSTAND 09.04.2021  
RH - ALTERNATIVTRÄGEME ca. 2,75m  
NEBENWÄNDE MIT ABGER. DECKE

0 1m 2m 3m 4m 5m

DE MOBLIERUNG IST ILLUSTRATIV DARGESTELLT UND IST NICHT GEGENSTAND DES VERTRAGES.  
UNTERSCHIEDLICHE PLANPHASEN, ANDERERWEISE NÄHERUNG DER REALISIERUNG INFOLGE BEFORDERUNGS-  
HAUSTECHNISCHER UND KONSTRUKTIVER MASSNAHMEN VORBEHALTEN.



## Objektbeschreibung

**Allgemein:** Im 19ten Bezirk der Weltstadt Wien, liegt zwischen Weingärten und Wienerwald dieses außergewöhnliche Immobilienprojekt. Mitten im Grünen und doch ganz stadtnah bietet Ihnen BELLEVUE 74 hochwertigen Eigentumswohnungen zwischen 50 und 250 m<sup>2</sup> und eine einzigartige Einfamilienvilla mit über 430 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Garten, Wellnessbereich und eigenem Pool. Höchste Qualität definiert sich hier über die ansprechende Architektur, die nachhaltige Bauweise und die hochwertige Ausstattung. Der exklusiven Concierge Service der sehr individuell auf Ihre Bedürfnisse ausgerichtet werden kann, rundet das gesamte Produkt ab.

### B2 - Loft/Studio mit 2-3 Zimmern

#### Raumaufteilung:

- Entree/Garderobe
- ca. 62 m<sup>2</sup> Loft Wohnzimmer mit offener Küche sowie Schlafbereich, welcher mittels Kästen räumlich schön abgetrennt werden kann
- sep. Bürozimmer (ca. 11 m<sup>2</sup> )
- Duschbad (ca. 4 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- ca. 26 m<sup>2</sup> SW-Terrasse
- ca. 204m<sup>2</sup> Eigengarten

#### Ausstattungsdetails:

- repräsentativ gestaltete Eingangs- und Außenbereiche
- Zimmer: Landhausdielen
- Bäder: Exklusives und großformatiges Feinsteinzeug, exquisite Sanitärausstattung
- Fußbodenheizung & Warmwasseraufbereitung über eine zentrale Luft/Wasser Wärmepumpe
- E-Ladestationen (E-Auto) in der Tiefgarage vorhanden
- Video-Gegensprechanlage
- Raumhöhen bis zu ca. 2,90 m
- großzügige Holz-Alu-Fenster und -Türen mit 3-fach Verglasung
- elektrisch Sonnenschutz für Fenster und Fenstertüren Raffstores
- Kühlung mittels Betonkern Aktivierung über STB-Decken
- BUS System & Alarmanlage mittels Reedkontakt und Bewegungsmeldern
- Wohnungseingangstüren Widerstandsklasse 3
- Innentüren mit weiß beschichteten Holzwerkstoffürblättern
- bodenbündige Duschen mit großformatigen Fliesen und

- Duschtrennwand aus Einscheibensicherheitsglas

#### **Weiteres:**

- Concierge Service
- PKW-Stellplätze sind nicht im Kaufpreis inkludiert und können um je EUR 55.000,00 erworben werden.
- In dem Projekt sind noch weitere Einheiten in unterschiedlichen Größen verfügbar.

## **BELLEVUE VIEW - LUXURY PURE**

The project offers two modern villas (A, B) with nine high-quality residential apartments from 50 to 250 m<sup>2</sup> and a family villa (C) with more than 430 m<sup>2</sup> living space, in an exquisite suburban area and yet very close to the city.

#### **Equipment Details:**

- Representative entrance and outdoor areas
- Wide wooden floor planks
- Exclusive and large stoneware
- Generous room heights in the common rooms up to 2.90 m
- Exquisite sanitary equipment
- Floor-level showers with large format tiles
- heating and hot water via centralair/water heating pump
- E-charging stations
- Video intercom and alarm system
- Top-to-bottom wood-aluminium windows and doors with triple glazing
- Electrically operated vetian blinds sun protection for windows and french doors
- Cooling of the lounge areas by means of concrete core activation
- Alarm system via reed contact and motion detector
- BUS system for light and sun protection and other amenities
- Floor heating
- Resistance class 3 apartment entrance doors with integrated magnetic contacts for the alarm system
- Interior doors with white-coted wood based panels and wooden tun ring frames
- Concierge Service

**The location:** In the noblest district of the cosmopolitan city of Vienna, between vineyards and the Vienna Woods, lies this extraordinary object with three extravagant buildings. From its elevated location, Bellevuestraße offers a unique view over the city. It leads down to tasteful villas and extensive green areas. This quiet, exclusive environment is especially appreciated by diplomats and top managers. So nice the name, so nice the location.

**Bilder:** ©PicMyPlace

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.