

NEUER PREIS: Wohngenuss mit Balkon-Plus! Charmante 2-Zimmer in Ost-Westseitiger Ausrichtung beim Augarten



Balkon - Innenhofseitig

Objektnummer: 7089

Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,04 m ²
Gesamtfläche:	56,92 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,06 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	108,39 €
USt.:	12,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Eva-Maria Pichler

Wohn3 Team GmbH





WOHN 3
IMMOBILIENGRUPPE



WOHN 3

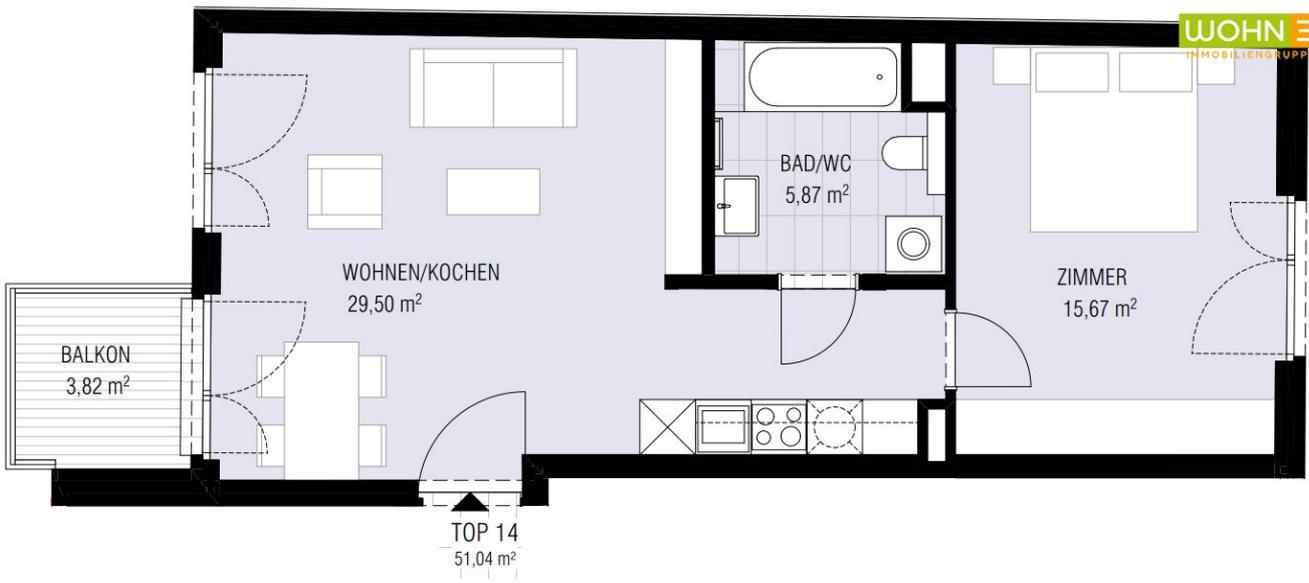


WOHN 3









Objektbeschreibung

Über das Projekt:

Designstarke Architektur gepaart mit **hochwertiger Ausstattung** und exklusiven Ambiente. In unmittelbarer Nähe zur **U4-Station Friedensbrücke**, dem **Donaukanal** und dem **Augarten** stehen vier erstklassige (Dachgeschoss-) Wohnungen zum Verkauf.

In der **Denisgasse**, wo urbaner Chic auf Lebensqualität trifft, bezaubern **2- bis 3-Zimmer-Wohnungen** mit durchdachter Raumaufteilung sowie **Balkonen** in Ruhelage, großzügigen **Terrassen** und traumhaften **Dachterrassen**. Genießen Sie den aufregenden **Fernblick** über die Dächer Wiens und lassen Sie sich von einem **Wohnambiente** verzaubern, das höchste Standards setzt. Die Verwendung von **Feinsteinzeug** für die Fliesen, **Echtholzparkettböden** aus Eiche und die **Fußbodenheizung (Fernwärme)** in allen Räumen schaffen ein Ambiente, das Eleganz und Behaglichkeit vereint.

Die **Garagen-Stellplätze**, **Kellerabteile** sowie ein **Kinderspielplatz** und ein **Kinderwagen- & Fahrradraum** tragen zu einem gelungenen Gesamtkonzept bei.

Alle Wohnungen zur Eigennutzung oder als Anlageform verfügbar.

Beziehbar: ab sofort

Über die Wohnung:

Diese exquisite **2-Zimmer-Wohnung** präsentiert sich mit einem **durchdachten Grundriss**, der höchsten Wohnkomfort verspricht.

Im **ostseitigen Schlafzimmer** werden Sie von den ersten Sonnenstrahlen des Tages geweckt, während Sie jeden Abend auf dem **süd-westseitig gelegen Balkon** ausklingen lassen können. Ein **stilvoller Wohn-Kochbereich**, ein **behagliches Schlafzimmer** mit französischem Balkon sowie ein **modernes Badezimmer mit Wanne**, Handtuchtrockner und Fliesen aus Feinsteinzeug versprechen beste **Wohnqualität**, während **raumhohe Fenster** tagsüber für lichtdurchflutete Räume sorgen. Der **4 m² große Balkon** befindet sich in **Innenhofruhelage** und bietet Ihnen viel Erholung und entspannte Stunden.

Highlights:

- großzügiges **Wohn-Esszimmer**
- ostseitig gelegenes **Schlafzimmer** mit französischem Balkon
- **4 m² großer Balkon** in Innenhof-Ruhelage und südwest-seitiger Ausrichtung
- **bodentiefe Fensterflächen** für helle Räume, Vorbereitung für Außenjalousien
- **hochwertiges Bad** mit Wanne, Toilette, Waschmaschinen-Anschluss, Handtuchtrockner
- **Bodenbelag:** Echtholz-Parkettböden, Feinsteinzeug in den Sanitärräumen

- Fußbodenheizung (**Fernwärme**) in allen Räumen
- Kinderspielplatz, ausreichend **Fahrrad- und Kinderwagenräume**, eigene **Kellerabteile**
- Garage mit **6 KFZ-Stellplätzen** (je € 39.500,-)

Infrastruktur:

- **U4-Station:** Friedensbrücke (5 Gehminuten)
- **Straßenbahn:** Nr. 1, 5, 31, 33, O Klosterneuburger Straße (2 Gehminuten)
- **Bus:** 5A, 5B Gaußplatz (6 Gehminuten), **Nachtbus:** N31 Gaußplatz (6 Gehminuten)
- **Supermarkt / Lebensmittel:** Billa & Hofer (je 3 Gehminuten), Spar (6 Gehminuten)
- **Kinderbetreuung:** z.B. Kindergarten Webergasse (2 Gehminuten), Kindergarten Treustraße (4 Gehminuten)
- **Schulen:** VS Treustraße (5 Gehminuten), MS Staudingergasse (4 Gehminuten)
- **Universitäten:** MedUni (13 Min. Fahrzeit - Rad), Uni Wien (10 Min. Fahrzeit - Rad), TU Wien (20 Min. Fahrzeit - Öffis), WU Wien (13 Min. Fahrzeit - Rad),
- **Parks:** Für Sportbegeisterte und Naturverbundene gibt es **unzählige Parks und Grünflächen in unmittelbarer Nähe**. Direkt vor der Haustüre befindet sich der **Donaukanal**. Der **beliebte Augarten** mit Kinderspielplatz, Hundezone und Freibad lädt zum Entspannen ein.

Zur Eigennutzung oder als Anlageform möglich! **Anlegerpreis möglich!**

Diese außergewöhnlich konzipierten Eigentumswohnungen garantieren einen Wohlfühlfaktor, der seinesgleichen sucht - erleben Sie es selbst!

Gerne steht Ihnen Frau Eva-Maria Pichler für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660-380 31 34](tel:0660-3803134) zur Verfügung.

Wohn3: Unsere Leistung – Ihr Gewinn

www.wohn3.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap