Familien-Liebling! 4-Zimmer mit top Grundriss und südseitiger Loggia

Wohnzimmer mit südseitiger Loggia

Objektnummer: 6855

Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,29 m²
Gesamtfläche:	101,05 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,03 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	792.200,00 €
Betriebskosten:	191,45 €
USt.:	20,74 €

Provisionsangabe:

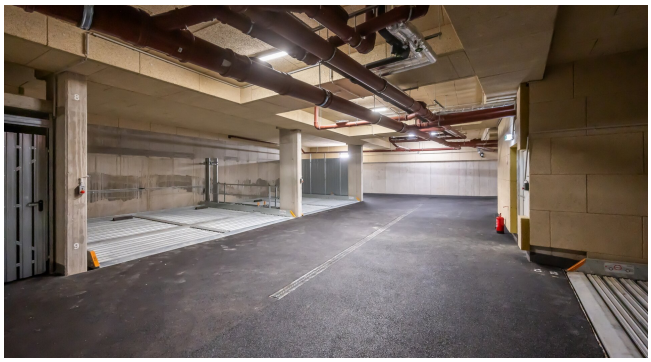
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

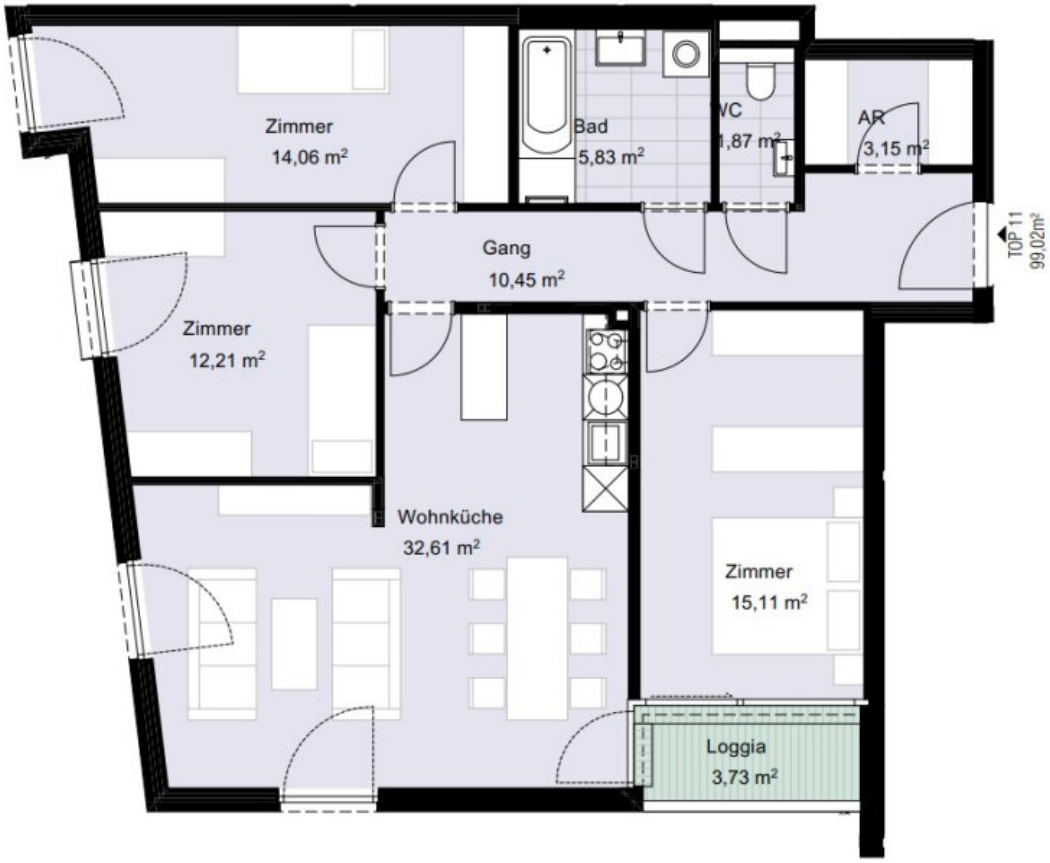
Eva-Maria Pichler

Wohn3 Team GmbH
Weyrgasse 8/3

SPIELPLATZ



Top 11, 2. Obergeschoß



Objektbeschreibung

Über das Projekt:

Hervorragende Lage kombiniert mit **allen Annehmlichkeiten** des modernen Wohnens! In einer der **begehrtesten Wohngegenden** Wiens unweit des hippen **Johann-Nepomuk-Vogl-Platzes,** dem kulinarischen **Kutschkermarktes** und der **U6 Michelbeuern-AKH** wird ein Neubauprojekt mit **18 exquisiten Eigentumswohnungen** errichtet. Egal ob für Singels, Paare oder Jungfamilien, Homeoffice-Lovern oder Hobbygärtner: angefangen bei **47 m² bis hin zu großzügigen 121 m²** begeistern diese **2-4 Zimmer Wohnungen** mit **hochwertiger Ausstattung** und **durchdachter Raumaufteilung.** Für **außergewöhnliches Wohnambiente** und **optimale Lichtdurchflutung** sorgen die teils **bodentiefen Fenster.** Die Einheiten verwöhnen ihre Bewohner mit großzügigen Freiflächen wie eigenen **Gärten, Balkonen oder Loggien** und für alle Sonnenanbeter im Dachgeschoss **großzügige Dachterrassen.**
Die **hauseigene Tiefgarage, Kellerabteile** sowie ein **Kinderspielplatz** und ein **Fahrradraum** tragen zu einem gelungenen Gesamtkonzept bei.

Alle Wohnungen zur Eigennutzung oder als Anlageform verfügbar.
Eine **Nutzung als Praxis / Büro** ist laut WEV gestattet.
Beziehbar: ab sofort

Über die Wohnung:

Stilsicher – Elegant – Luxuriös: Mit einer geräumigen **Wohn-Essküche, 3 (Schlaf-) Zimmern und südseitiger Loggia** bietet diese stilvolle im **2. Liftstock** gelegene Wohnung alles, was es für ein **harmonisches Familienleben** oder eine **fröhliche WG** braucht.
Das Herzstück der Wohnung ist zweifelsohne die geräumige **Wohn-Essküche -** Hier können Sie nach Herzenslust kochen und backen, ausgelassene Spielabende veranstalten und jeden Abend auf der **Loggia** ausklingen lassen. **Jedes der 3 Schlafzimmer ist zentral begehbar** und **1 elegantes Badezimmer** punktet mit großer **Badewanne** und ist zusätzlich mit einem **WM-Anschluss** top ausgestattet. Die **Toilette** samt Handwaschbecken ist separat gelegen.
Ein Abstellraum schafft zusätzlichen Platz.

Highlights / Raumaufteilung:

- großzügige **Wohnküche,** drei zentral begehbare (**Schlaf-) Zimmer**
- **hochwertiges Bad** mit Wanne, Waschmaschinen-Anschluss, separate Toilette
- südseitige **Loggia** mit ca. 4 m² Fläche
- **Bodenbelag**: Echtholz-Parkettböden, Feinsteinzeug in den Sanitärräumen

- Isolierglasfenster mit Vorbereitung für Außenjalousien
- Fußbodenheizung in allen Räumen, **Fernwärme**
- **Fahrrad- und Kinderwagenraum,** eigenes **Kellerabteil**
- hauseigene **Tiefgarage** mit 13 Stellplätzen (Duplex)

Infrastruktur:

- **Straßenbahn:** Nr. 40, 41, 42 Eduardgasse (2 Gehminuten), Nr. 9 Vinzenzgasse (7 Gehminuten), Nr. 43 Palffygasse (12 Gehminuten)
- **U-Bahn:** U6 Michelbeuern AKH (10 Gehminuten, bzw. 5 Min. Fahrzeit - Tram)
- **Nachtbus:** N8 Michelbeuern AKH (6 Gehminuten), N41 Martinstraße (7 Gehminuten), N43 Alser Straße (15 Gehminuten)
- **Supermarkt / Lebensmittel:** Billa (3 Gehminuten), Hofer (2 Gehminuten), sowie der beliebte **Kutschkermarkt** mit trendigen Cafés und Restaurants (5 Gehminuten)
- **Kinderbetreuung:** z.B. Kindergruppe Kleiner Pinguin (1 Gehminute), Zwergengarten (3 Gehminuten)
- **Schulen:** PVS + PMS De La Salle (3 Gehminuten), RG Schopenhauerstraße (3 Gehminuten), Campus Sacre Coeur (9 Gehminuten)
- **Universitäten:** MedUni (15 Gehminuten, bzw. 8 Min. Fahrzeit - Rad), Uni Wien (15 Min. Fahrzeit mit den Öffis), TU Wien (22 Min. Fahrzeit mit dem Rad), WU Wien (26 Min. Fahrzeit mit dem Rad),
- **Parks:** Für Sportbegeisterte und Naturverbundene gibt es **unzählige Parks und Grünflächen in unmittelbarer Nähe**. Hervorzuheben ist der **Schubertpark** mit Hundezone, Fußball- und Tennisplätzen sowie Spielplätzen, ebenfalls ist der **Türkenschanzpark** fußläufig erreichbar

Zur Eigennutzung oder als Anlageform möglich! **Anlegerpreis**: € 726.789,-
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 **zur Verfügung.**

Wohn3: Unsere Leistung – Ihr Gewinn

www.wohn3.at

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap