

**ERSTBEZUG | WOHNUNG | PROVISIONSFREI**



Beispielfoto

**Objektnummer: 1609\_42245**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	30,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	190.700,00 €

## Ihr Ansprechpartner

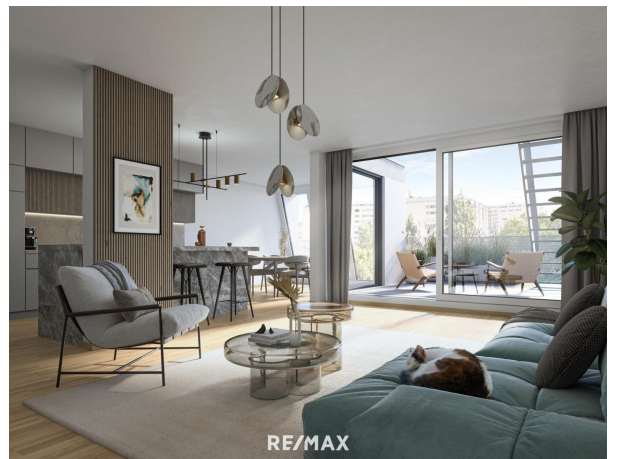


### Karin Prosenik-Resch

RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000 1000  
H +43 699 151 151 01

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





**Klenaugasse 3, 1220 Wien  
Top 2, Erdgeschoß**

Wohnfläche	30,11 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	2,00 m <sup>2</sup>

- FA Frostsichere Armatur
- HT Handtuchheizkörper
- FPH Fertigaussparhöhe
- RR Röhrenrohr
- ☐ Fußbodenheizungsverteiler

Abgh. Decken: 2,10m  
Raumhöhe: 2,50m  
Geländehöhen:  
EG-3.OG=100cm

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Ausführungsplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln geeignet - Naturmaße erforderlich. Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.



A4 Maßstab 1:100 21.10.2024



**M & S** M&S Architekten ZT GmbH  
Kocher-Wienstraße 37/114 • 1040 Wien  
Telefon: +43-1-9872924  
E-Mail: office@architects.co.at

## Objektbeschreibung

Erleben Sie modernes, urbanes Wohnen in einer begehrten Lage, die ein familiäres Ambiente mit dem Komfort eines „Hauses mit Garten“ auf Eigengrund vereint. Hier entstehen fünf stilvolle Townhäuser und 23 gut durchdachte Wohnungen. Die zweigeschossigen Townhäuser bieten besonders für Familien großzügigen Raum und direkten Zugang zu den liebevoll gestalteten Gärten und Terrassen. Der Wohnungsmix reicht von 1- bis 4-Zimmer-Apartments, alle mit Freiflächen wie Loggien, Balkonen oder Terrassen. Eine barrierefreie 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eignet sich ideal als Ordination oder Therapieraum. Für die Kleinen gibt es einen Spielplatz im Innenhof. Die Wohnung Top 2 bietet: - 1 Zimmer - 1 Badezimmer - 1 WC - 2 m<sup>2</sup> großen Keller Ausstattung: Hochwertige Fliesen- und Parkettböden, Fußbodenheizung, großzügige Freiflächen, moderne Bäder, Kabel-/Sat-TV-Anschlüsse, Tiefgarage und Fahrradraum. Schlüsselfertig, energieeffizient und familienfreundlich – mit einem Kinderspielplatz vor Ort. Lage: Die Klengaugasse bietet perfekte Anbindung an die U1, Straßenbahn und Bus. Einkaufsmöglichkeiten wie das Westfield Donauzentrum und ein Supermarkt in der Nähe runden die ideale Infrastruktur ab. Zusätzlich steht ein Garagenplatz zum Preis ab 30.000 € zum Kauf zur Verfügung. Hinweis: Die beigefügten Fotos sind unverbindliche Visualisierungsbeispiele für mögliche Einrichtungsideen. Visualisierung: © Arch. Kirsch ZT

---

---