

# ERSTBEZUG | TERRASSENWOHNUNG | PROVISIONSFREI



Beispielfoto

**Objektnummer: 1609\_42247**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<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>	119,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	22,66 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,57 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>	778.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner



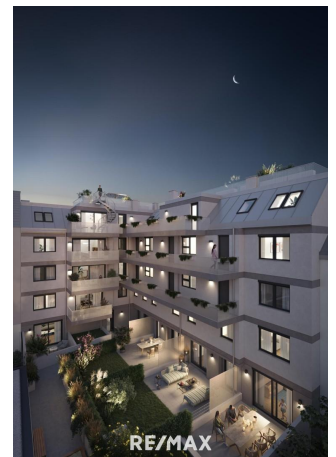
### Karin Prosenik-Resch

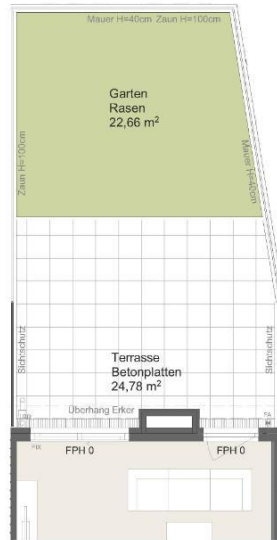
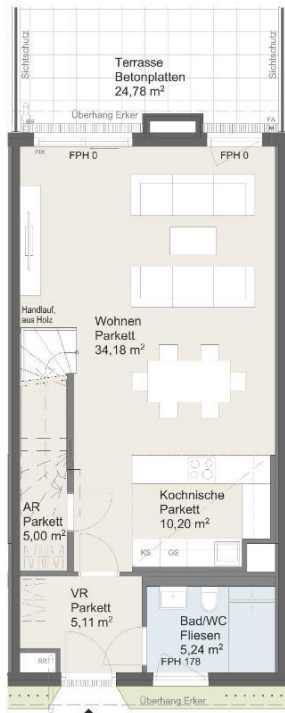
RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

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 4, Erdgeschoß**

Wohnfläche	119,11 m²
Terrasse	24,78 m²
Garten	22,66 m²
Kellerabteil	2,57 m²

- FA Frostsichere Armatur
- HT Handtuchheizkörper
- FPH Fertiggaragehöhe
- RR Regenrohr
- RR Fußbodenheizungsverteiler

Abgh. Decken: 2,10m  
Raumhöhe: 2,50m  
Geländerhöhe:  
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. Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.

A4 Maßstab 1:100 21.10.2024  
0 1 2 3 4 5



**M & S** M&S Architekten ZT GmbH  
Rechte Wienzeile 37/14 • 1040 Wien  
Telefon: +43 1 9872924  
E-Mail: office@architects.co.at



**Klenaugasse 3, 1220 Wien  
Top 4 f. Obergeschoß**

Wohnfläche	119,11 m²
Terrasse	24,78 m²
Garten	22,66 m²
Kellerabteil	2,57 m²

- FA Frostsichere Armatur
- HT Handtuchheizkörper
- FPH Fertiggaragehöhe
- RR Regenrohr
- RR Fußbodenheizungsverteiler

Abgh. Decken: 2,10m  
Raumhöhe: 2,50m  
Geländerhöhe:  
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. Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.

A4 Maßstab 1:100 21.10.2024  
0 1 2 3 4 5



**M & S** M&S Architekten ZT GmbH  
Rechte Wienzeile 37/14 • 1040 Wien  
Telefon: +43 1 9872924  
E-Mail: office@architects.co.at

## Objektbeschreibung

Erleben Sie modernes, urbanes Wohnen in begehrter Lage, die familiäres Ambiente mit dem Komfort eines Eigenheims und Gartens verbindet. Fünf stilvolle Townhäuser und 23 gut geplante Wohnungen entstehen, alle mit Freiflächen wie Loggia, Balkon oder Terrasse. Die zweigeschossigen Townhäuser bieten viel Platz für Familien mit direktem Zugang zu Gärten. Ein Spielplatz im Innenhof rundet das familienfreundliche Konzept ab. Top 4 TOWNHOUSE - Maisonette bietet auf 119,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche großzügigen Platz: - 1 Wohn-Essbereich - 3 Schlafzimmer - 2 elegante Badezimmer - 2 WCs - Praktischer Abstellraum Die 24,84 m<sup>2</sup> große Terrasse und der 22,66 m<sup>2</sup> Garten laden zum Entspannen ein, während der 2,57 m<sup>2</sup> große Keller zusätzlichen Stauraum bietet. Ideal für komfortables Wohnen auf zwei Ebenen. Ausstattung: Hochwertige Fliesen und Parkett, Fußbodenheizung, Personenaufzug, moderne Bäder, Kabel-/Sat-TV, Tiefgarage, Fahrradraum, Fernwärme, Glasfaser, Kunststofffenster mit Doppelverglasung, schlüsselfertig mit Keller. Energieeffizient und familienfreundlich mit Kinderspielplatz. Neubaustandard in Stahlbetonbauweise. Lage: Die Klenaugasse bietet eine perfekte Anbindung an die U1, Straßenbahnlinie 26 und den Bus 27A. Ein Supermarkt sowie das Westfield Donauzentrum sind in der Nähe, ergänzt durch Nahversorger, Schulen und Cafés in der Umgebung. Zusätzlich steht ein Garagenplatz zum Preis ab 30.000 € zum Kauf zur Verfügung. Die beigefügten Fotos sind unverbindliche Visualisierungsbeispiele für mögliche Einrichtungsideen. Visualisierung: © Arch. Kirsch ZT

---

---