

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



**Objektnummer: 7259**

**Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien, Währing
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,29 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	101,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,03 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	726.789,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,45 €
<b>USt.:</b>	20,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eva-Maria Pichler**

Wohn3 Team GmbH  
Weyrgasse 8/3

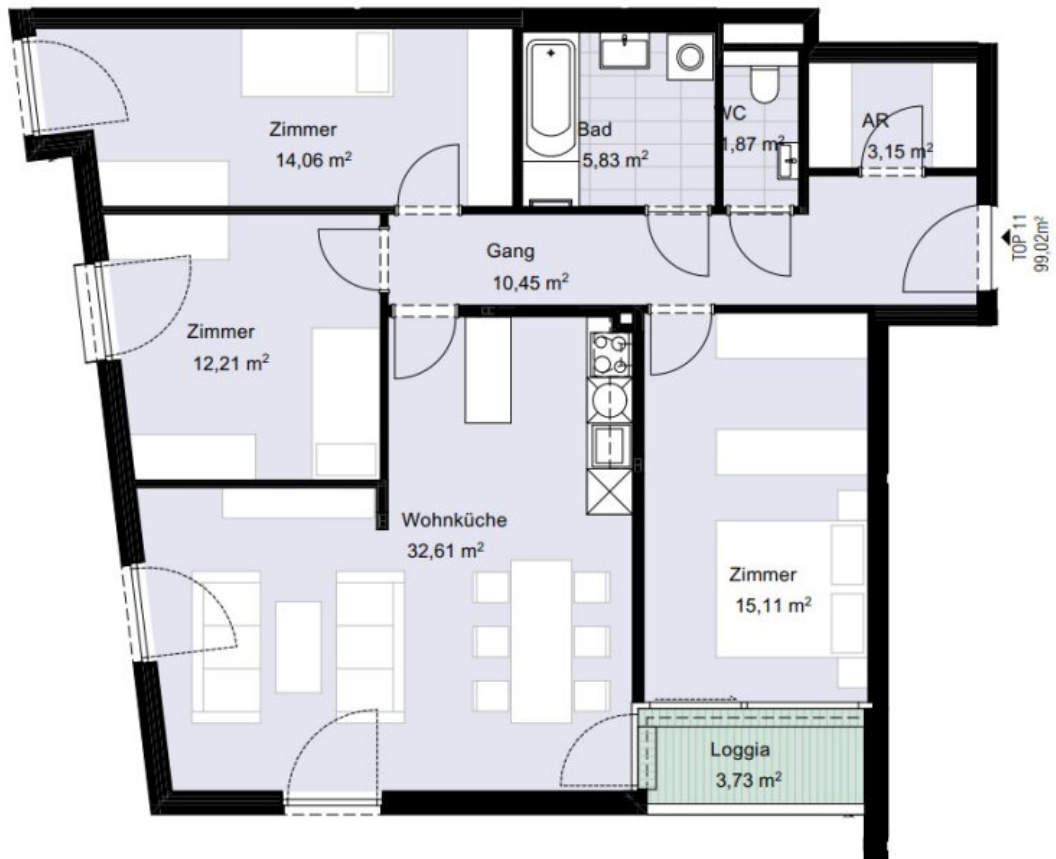








# Top 11, 2. Obergeschoß



# 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 m<sup>2</sup> bis hin zu großzügigen 121 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> 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,- zzgl. 20 % USt.

Der **Eigennutzerpreis** beläuft sich auf **€ 792.200,-**

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](http://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