

# **ELEGANTE 3 ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON, GARAGE und POOL**



**Objektnummer: 960/71022**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,00 €
<b>USt.:</b>	23,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

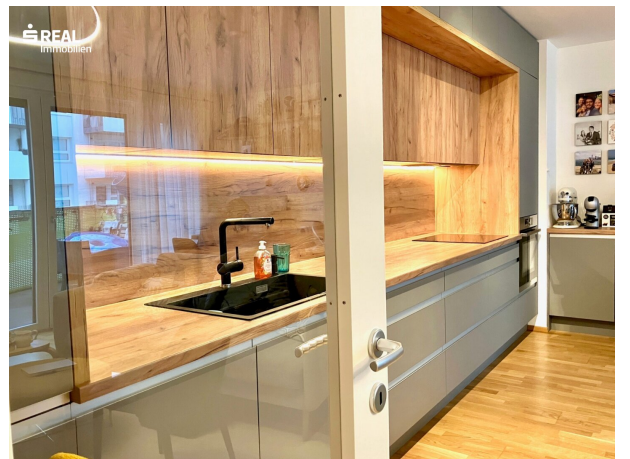
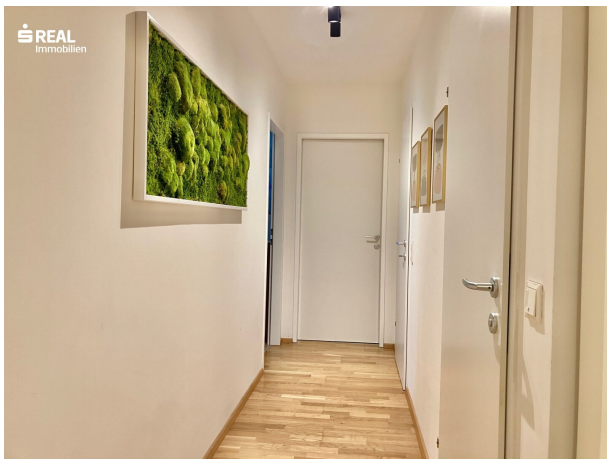
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



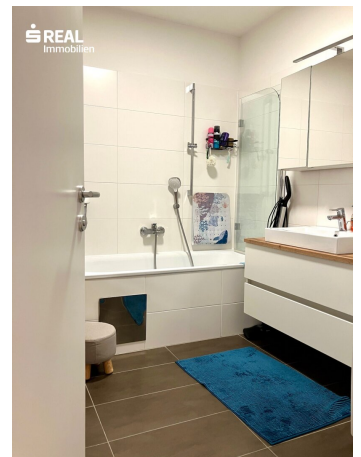
**DI (FH) Andreas Kolar**

Region Wien & NÖ Ost







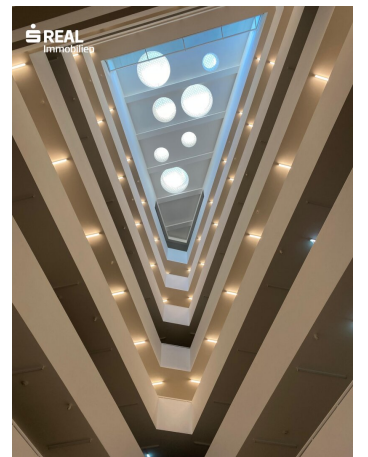
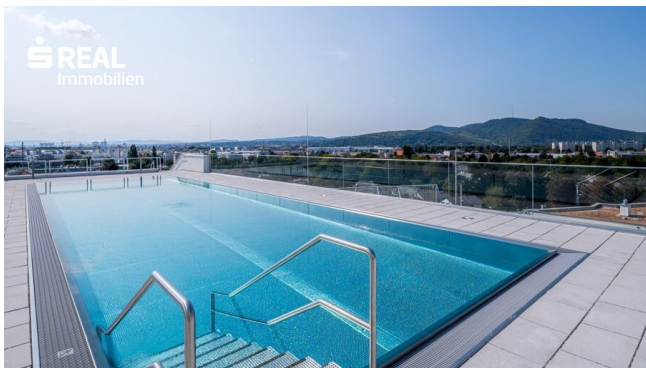












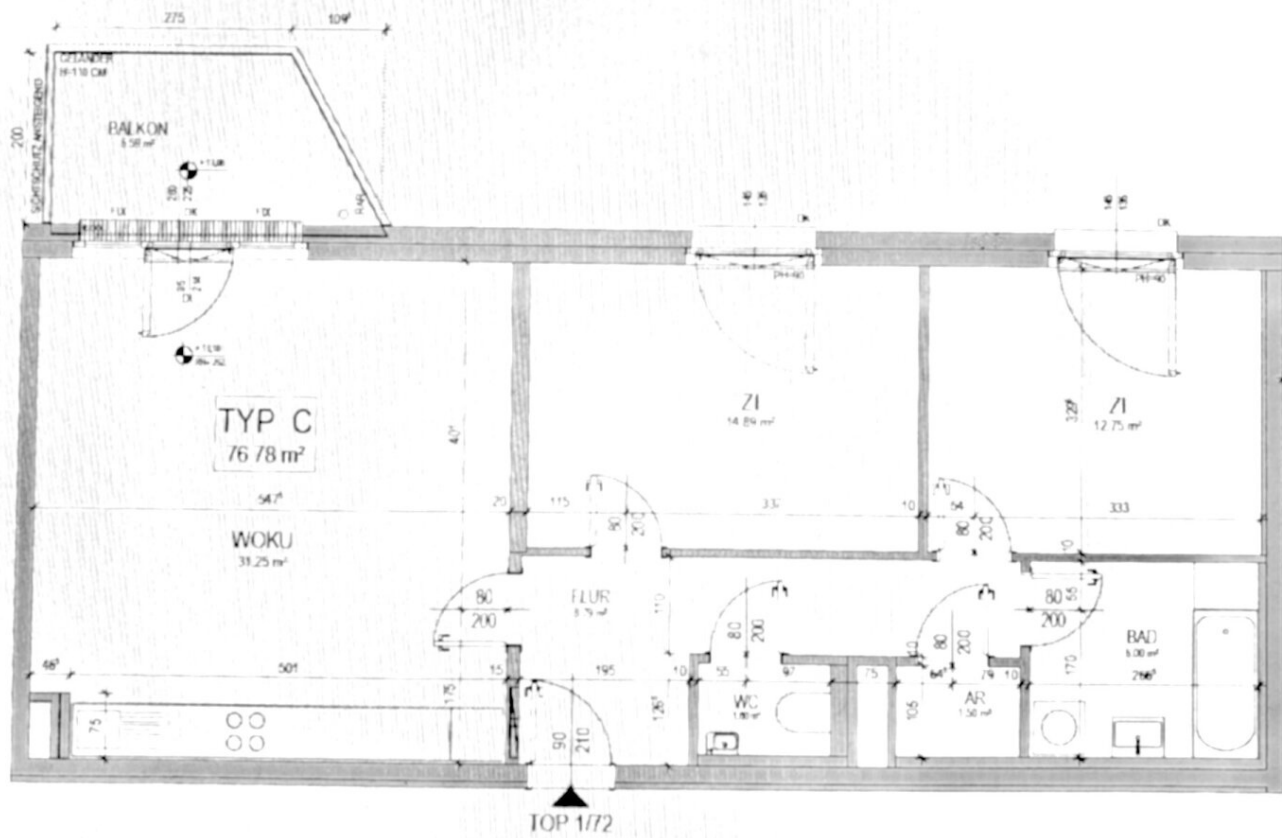


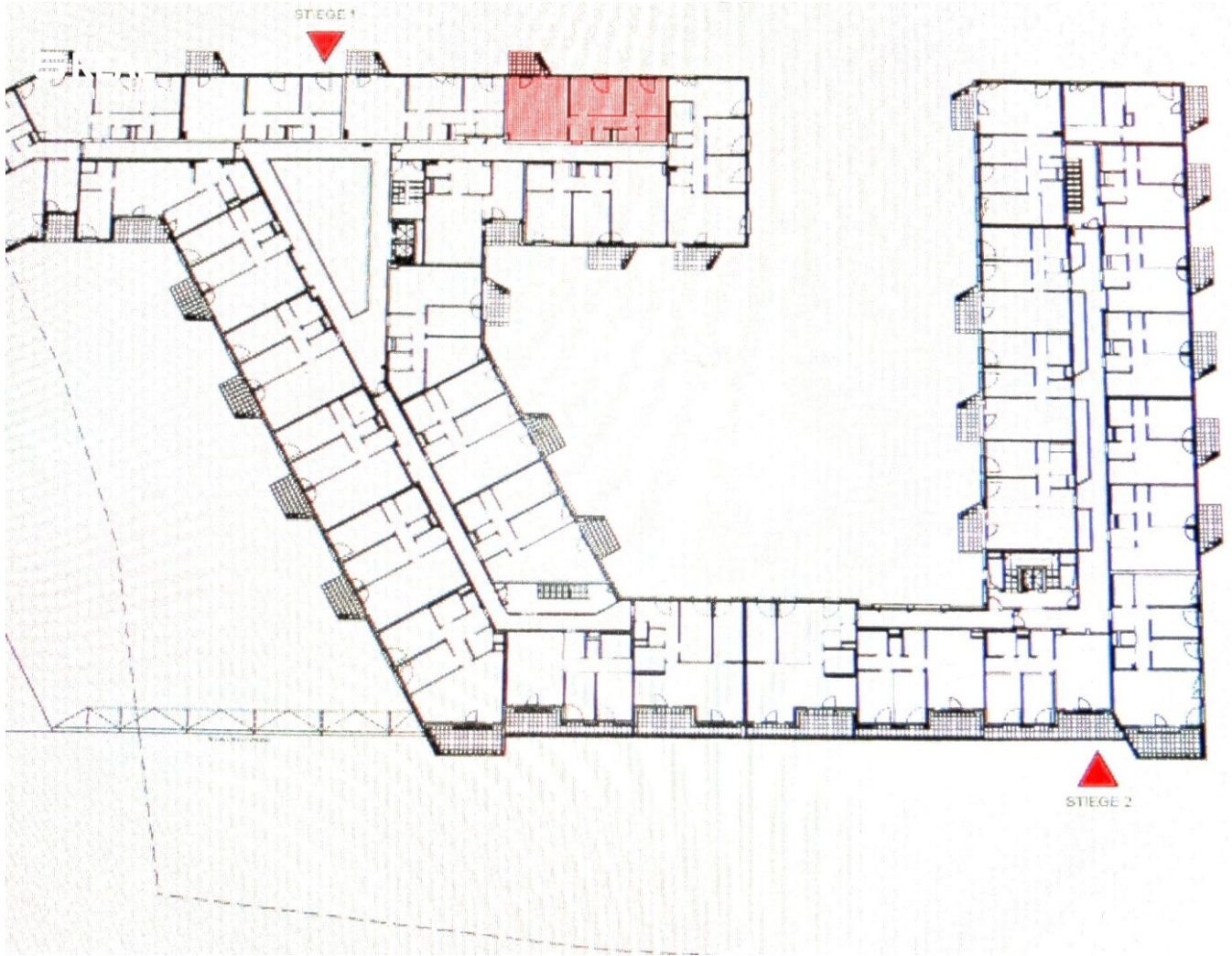














# Objektbeschreibung

## Allgemeine Beschreibung

In einer wenig frequentierten, baumgesäumten Strasse, in der Nähe des Denglerparks, gelangt diese schöne, helle 3 Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon zum Verkauf. Das Objekt zeichnet sich durch seine moderne, stylische Architektur aus und bietet beste Nahversorgung, Barrierefreiheit, eine großzügige Garage und diverse Annehmlichkeiten wie Smart Home Steuerung, hauseigenes Fitness-Studio, Sauna, Dachpool mit Dachterrasse, Gemeinschaftsraum, einen äußerst grosszügigen Fahrradabstellraum mit Werkstatt sowie einen Waschraum mit 8 Waschmaschinen und Trockern aus.

## Raumaufteilung

Vorraum, Großzügiger Wohnsalon mit Essbereich und integrierter offener Küche, von dem aus man einen schönen, etwa 6 m<sup>2</sup> großen Balkon betreten kann. 2 Schlafzimmer, Bad mit Duschwanne und Designerwaschtisch, extra Fliesentoilette mit Handwaschbecken, Abstellraum.

Alle Räume sind getrennt voneinander vom Vorraum aus begehbar.

Der Wohnung ist ein gut begehbares, trockenes Kellerabteil zugeordnet.

Ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann zum Preis von € 30.000,- übernommen werden.

## Ausstattung

Die helle und freundliche Wohnung ist mit einem schönen Parkettboden und modernen Türen ausgestattet, in den Bädern wurden geschmackvolle Fliesen verwendet. Eine Wanne mit Glasduschabtrennung mit Regenbrause sowie ein moderner Waschtisch mit großflächigem Spiegel ist ebenso Standard wie eine geschmackvoll verflieste Toilette. Die stylische Masseinbauküche ist mit hochwertigen Geräten von Bosch ausgestattet (Induktionsherd, Mikrowelle, Backofen, Geschirrspüler mit Öffnungsautomatik, Kühl- Gefrierkombination, Dunstabzug etc.) Warmwasser und Heizung werden mittels Hauszentralheizung aufbereitet. Moderne, mehrfach verglaste Aluminiumfenster mit einer energiesparenden Isolierverglasung bieten einen traumhaften Ausblick und lassen sich mit fernbedienbaren Sonnenschutzrollos verdunkeln. In allen Räumen finden Sie eine moderne CAT-Datenverkabelung und Netzwerkanschlüsse, Kabelfernsehen, Internet und Telefondosen.

## Freiflächen, Terrasse, Fitnessraum, Pool, Sauna, Intranet

Die Außenanlagen sind mehr als großzügig angelegt, verkehrsberuhigt, begrünt und mit hochwertigen Beleuchtungskörpern versehen. Das Stiegenhaus ist extrem stylisch und ein wahrer Blickfang sowie digital vernetzt, wobei man über ein Messaging Board sowohl den Fitnessraum, die hauseigene Sauna und die Waschküche buchen kann, als auch diverse Informationen, wie Protokolle der Eigentümerversammlung etc. abrufen kann. Auf der schönen

Dachterrasse mit imposantem Fernblick über Wien und das Wiener Umland, lässt es sich hervorragend ausspannen und im hauseigenen, modernen Aluminiumpool findet man an heißen Tagen Abkühlung und kann auch seine Längen ziehen.

Der vom Wohnzimmer aus begehbare Balkon ist mit gerillten, Premium WPC-Dielen ausgelegt und bietet Beschattung und diverse Anschlüsse.

### **Keller/ Fahrradabstellraum**

Ein schönes trockenes Kellerabteil sowie ein hochmoderner Fahrradabstellraum mit Hebeanlage und Werkstatt inklusive Werkzeug etc. steht jedem Bewohner dieses Hauses zur Verfügung.

### **Lage und Infrastruktur**

Ruhig und dennoch verkehrsgünstig gelegen, bietet diese Wohnung sowohl Erholung suchenden, als auch sportbegeisterten Menschen eine Oase der Entfaltung. Direkt angrenzend beginnen Radwege und Spazierwege. Im vorderen Trakt des Gebäudekomplexes finden Sie Nahversorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten, Cafe?s und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsmitteln ist ausgezeichnet.

### **Konditionen**

Die Wohnung kann ab **März 2025** in **teilmöbliertem Zustand** übernommen werden.

Der lastenfreie Kaufpreis des Objekts beträgt **€ 449.000,-**.

Der Parkplatz in der hauseigenen Tiefgarage wird für zusätzliche **€ 30.000,-** veräußert.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: [andreas.kolar@sreal.at](mailto:andreas.kolar@sreal.at)** für weiter Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**



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

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap