

**Nett Adrett!**



Offenes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon

**Objektnummer: 3100\_1050**

**Eine Immobilie von RE/MAX Magic in Klosterneuburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2016
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

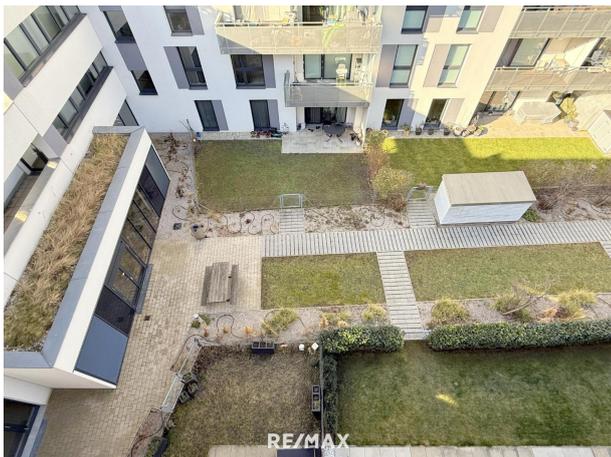
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

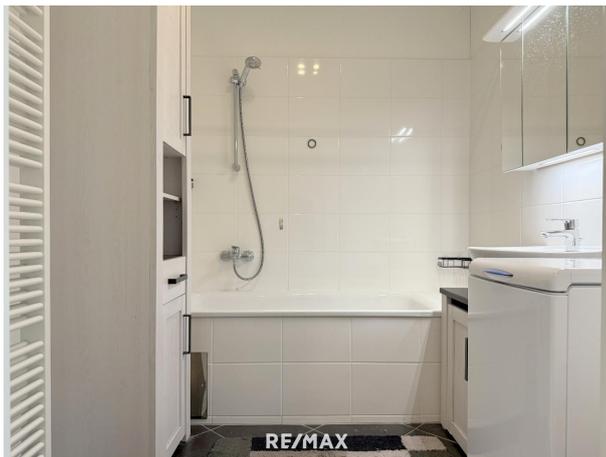


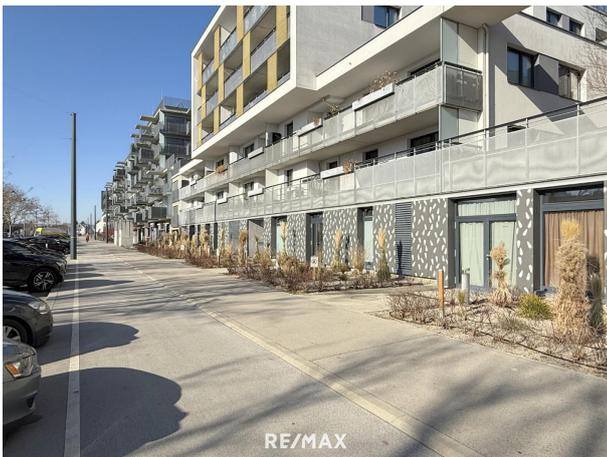
### Doris Deutsch

Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstraße 25  
3400 Klosterneuburg









## Objektbeschreibung

Die Umgebung eher ruhig aber trotzdem sehr gut erschlossen, liegt diese Wohnung in unmittelbarer Nähe zu Simmering. Sie genießen hier eine entspannte Wohnatmosphäre, während Sie gleichzeitig von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr und einer Vielzahl an Nahversorgungsmöglichkeiten profitieren. Zahlreiche Grünflächen in der Umgebung bieten zusätzliche Freizeitmöglichkeiten. Die Wohnung selbst liegt in einem hoch attraktiven Neubau-Quadranten, der „Wiesn Süd“. Erst wenige Jahre alt, architektonisch durchaus ansprechend und einladend, gleich an erster Stelle. Der Eingang noch vorne, dann in den vierten Stock hinauf und schon erleben Sie Ruhe pur. Ausgerichtet in den hübschen Innenhof, wird das Ohr zur autofreien Zone. Beim Öffnen der Türe kommt einem das Licht bereits entgegen. Die Garderobe gleich rechts ist das erste Highlight, sehr geräumig und absolut hip verstauen Sie hier Ihr Gewand. Vis-a-Vis die Toilette, getrennt vom Bad und in klassisches schwarz-weiß getaucht. Wie eben das Badezimmer gleich nebenan. Sehr geschmackvoll wird hier mit dezenter Eleganz gebadet. Der Wohnraum ist geschickt unterteilt, die übersichtliche Küche ist am hintersten Ende des Raumes untergebracht.

Erweiterungsmöglichkeiten gibt's auf jeden Fall, wenn man noch mehr Platz benötigt. Der vordere Bereich des Wohnzimmers führt direkt zum Balkon – ein nettes Plätzchen im Freien mit Blick auf den hübsch gestalteten Innenhof. Der Wohnbereich ist modern und clean, sodass man hier die eigene Handschrift wunderbar einbringen kann. Nebenan befindet sich das Schlafzimmer – auch hier ist es herrlich ruhig. Ein Einbauschränk und ein Bett sind schon da, also braucht man sich um die Basics keine Sorgen machen. Ein edler Echtholzparkettboden schlängelt sich durch die gesamte Wohnung, die Fußbodenheizung werden Sie nicht mehr missen wollen und viel Licht gelangt durch die großen Fensterflächen herein. Als zusätzliches Goodie genießen Sie hier die Möglichkeit Gemeinschaftsräume wie z.B. eine Sauna, einen Fitnessraum oder auch eine Sporthalle elitär zu nutzen. Die Wohnung ist perfekt für Singles oder Paare, die eine perfekte Mischung aus ruhigem Wohnumfeld und urbaner Nähe suchen. Mit der optimalen Lage in einem gepflegten Neubau und der Nähe zu den Öffis sowie diversen Freizeitmöglichkeiten ist sie definitiv ein echtes Highlight. Der Preis: € 349.000,--Angaben

gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Hei21.  
zw 86  
är kW  
me h/(  
be m<sup>2</sup>  
dar a)  
f:  
Kla A  
sse  
Hei  
zw

är  
me  
be  
dar  
f:

Hinweis aufgrund der aktuellen Situation betreffend Coronavirus: Für die Unternehmen im Bereich des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Immobilientreuhänder und Inkassoinstitute) wird dringend angeraten ab 16. März 2020 jeglichen persönlichen Kundenverkehr auch im Außendienst (wie etwa Besichtigungen oder Besuch von Außendienstmitarbeitern - Inkassanten) einzustellen. Die Regelungen gelten ab 16.3.2020 bis 13.4.2020. Es geht um unser aller Gesundheit, daher haben wir entschieden, diese Maßnahmen für die kommenden Wochen einzuhalten und bitten um Ihr Verständnis. Selbstverständlich können Sie uns aber weiterhin sehr gerne via Telefon, Mail, Whatsapp oder Videokonferenz erreichen, zum Plaudern haben wir ja jetzt genügend Zeit :-)