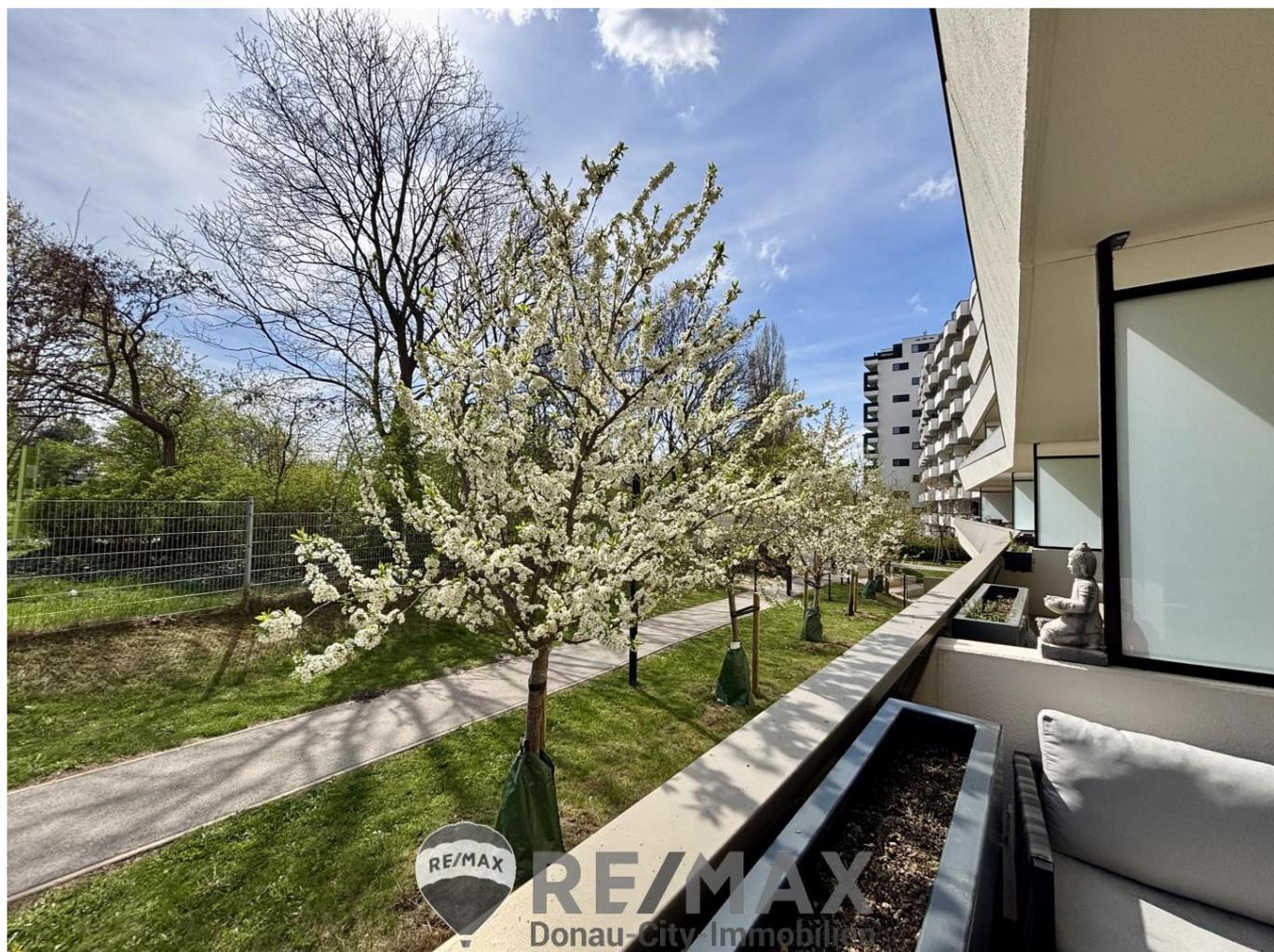


's;4 Zimmer Wohnung mit 2 Bädern direkt am Wienerberg!';



ETW_1100 Wien

Objektnummer: 1626_26974

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	ca. 2019
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	107,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	2,33 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	595.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Silvana Ljubisavljevic

RE/MAX Favorit
Laxenburgerstr 21
1100 Wien

H +43 660 44 900 39

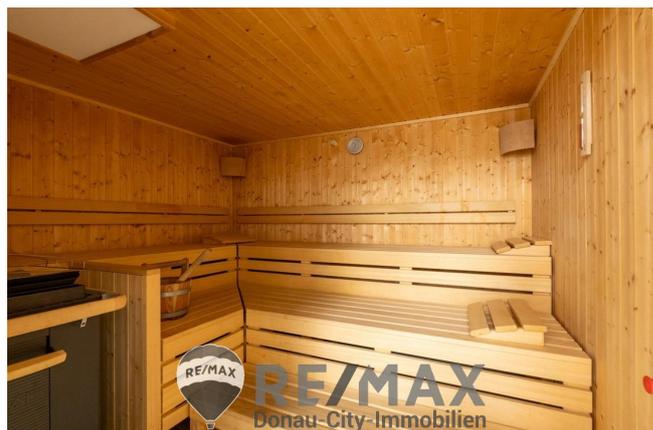
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















Objektbeschreibung

Ihr neues Familienparadies am Wienerberg – Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo Träume wahr werden! Diese lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Badezimmern (mit Fenstern) und 2 Toiletten (ca. 107,03m²) im 1. Obergeschoss ist der perfekte Rückzugsort für Ihre Familie und bietet Ihnen ein harmonisches Leben inmitten der Natur – direkt am Erholungsgebiet Wienerberg.

Betreten Sie die Wohnung und lassen Sie sich von dem großzügigen Eingangsbereich verzaubern, der Sie in eine Welt voller Möglichkeiten einlädt. Die hellen, weitläufigen Schlaf- und Kinderzimmer bieten Raum für unvergessliche Momente, sei es beim Spielen, Lernen oder Entspannen. Hier können Ihre Kinder aufwachsen und ihre Träume entfalten.

Die großzügige Wohnküche ist das Herzstück dieser Wohnung – ausgestattet mit einer eleganten, maßgefertigten weißen Tischlerküche, die nicht nur funktional ist, sondern auch zum gemeinsamen Kochen und Feiern einlädt. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier mit Freunden und Familie köstliche Mahlzeiten zubereiten und dabei herzliche Gespräche führen.

Genießen Sie die warmen Sonnenstrahlen auf Ihrer eigenen Terrasse (ca. 11,62m²), wo Sie den Tag mit einem Kaffee beginnen oder abends bei einem Glas Wein entspannen können. Der frostbeständige Kaltwasseranschluss ermöglicht es Ihnen, Ihre grünen Oasen zu pflegen oder einfach nur die frische Luft zu genießen.

Die großen Holz-Alu Fenster mit 3-fach Isolierverglasung sorgen nicht nur für eine helle und freundliche Atmosphäre, sondern auch für ein behagliches Zuhause, das Sie vor den Herausforderungen des Alltags schützt. Mit der manuell bedienbaren Außenbeschattung haben Sie jederzeit die Kontrolle über Licht und Privatsphäre.

Ein Lift bringt Sie bequem in Ihr neues Reich, während die ruhige Lage am Wienerberg Ihnen unzählige Freizeitmöglichkeiten bietet – von Spaziergängen im Grünen bis hin zu sportlichen Aktivitäten. Hier finden Sie den perfekten Ort für gemeinsame Abenteuer und entspannte Familienmomente.

Zusätzlich zur hochwertigen Ausstattung der Immobilie stehen Ihnen eine Waschküche, ein Fahrradabstellraum, ein Kinderwagenraum sowie ein einladender Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Für Ihre Fitness und Entspannung sorgen ein Fitnessraum und eine gemeinschaftliche Sauna. Auf der großzügigen Gemeinschaftsterrasse können Sie die frische Luft genießen, während der Kinderspielplatz ideale Möglichkeiten für Spiel und Spaß bietet.

Erleben Sie das moderne Wohnkonzept und die zahlreichen Annehmlichkeiten dieser

exklusiven Immobilie. Die Umgebung strahlt eine herzliche Atmosphäre aus und hält alles bereit, was das Leben lebenswert macht. Einkaufsmöglichkeiten sowie Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die unmittelbare Nähe zum zukünftigen U-Bahnnetz bringt die lebendige Energie der Stadt direkt zu Ihnen nach Hause und verleiht diesem Ort eine besondere Faszination, die Sie täglich aufs Neue erleben werden. Der Wienerbergpark mit seinen weitläufigen Grünflächen lädt nicht nur zum Entspannen ein, sondern bietet auch den perfekten Rahmen für unvergessliche Augenblicke mit Ihren Liebsten.

Laufende monatliche Kosten:

Ru?cklage: ca. € 67,20

Betriebskosten brutto ca. € 264,88

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern und erleben Sie das Gefühl von Zuhause. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Lebenskapitel!

Besichtigung mit Einzelterminen am Samstag, den 17.05.2025 in der Zeit von 11:00 Uhr bis 15:00 Uhr! Um Voranmeldung wird gebeten.

Doch da Bilder mehr sagen als 1000 Worte, werfen Sie einfach einen Blick auf unsere 360° Tour [Hier!](#)

Richtpreis: € 595.000,-- *)

***) Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann! Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!**

Wir dürfen darauf hinweisen, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 22.0
edarf: kWh/(m²a)
Klasse Heiz A
wärmebedarf
:
Faktor Gesa 0.8
mtenergieeffi
zienz:
Klasse A
Faktor Gesa
mtenergieeffi
zienz: