

**Ein leistbarer Gartentraum wird wahr ...**



Aussenansicht\_Rendering

**Objektnummer: 10260**

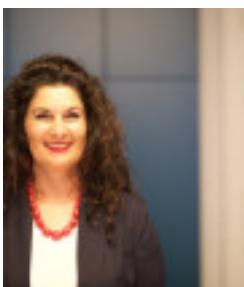
**Eine Immobilie von Brezina-Real**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	123,10 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,12 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 24,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Cornelia Mozdzanowski**

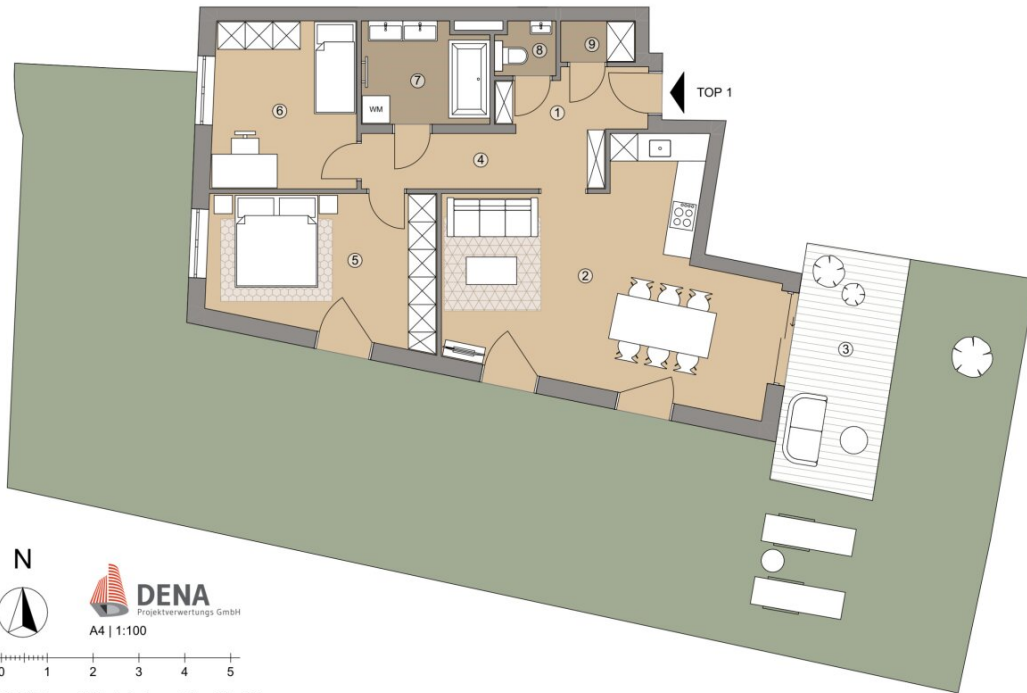
Brezina Immobilien Inh. Ulrike Höreth B.A.  
Müllnergasse 15/Ecklokal  
1090 Wien









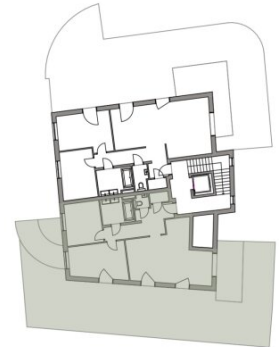


EG | TOP 1

WOHNFLÄCHE	76,66 m <sup>2</sup>
TERRASSE	12,10 m <sup>2</sup>
GARTEN	123,10 m <sup>2</sup>

1	VORRAUM	6,70 m <sup>2</sup>
2	WOHNKÜCHE	30,42 m <sup>2</sup>
3	TERRASSE	12,10 m <sup>2</sup>
4	FLUR	4,02 m <sup>2</sup>
5	ZIMMER 1	15,02 m <sup>2</sup>
6	ZIMMER 2	11,46 m <sup>2</sup>
7	BAD	6,11 m <sup>2</sup>
8	WC	1,53 m <sup>2</sup>
9	AR	1,41 m <sup>2</sup>

RAUMHÖHEN:  
AUFENTHALTSRÄUME OG 2,60 m  
WOHNBEREICH OG 2,55 m  
NEBENRÄUME MIT ABGEH. DECKE 2,50 m



Die Möblierung ist illustrativ dargestellt und ist nicht Gegenstand des Vertrages. Unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Raum- und Wohnungsgrößen sowie Raumhöhen können sich erforderlichenfalls ändern. Sämtliche Maße, Parapetenhöhen, abgehängte Decken und Polster sind circa Angaben und sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbel geeignet.

# Objektbeschreibung

## Willkommen im Herzen des 22. Bezirks!

Dieses **charmante und energieeffiziente** Immobilienprojekt bietet nicht nur ein schönes Zuhause, sondern auch eine erstklassige Lebensqualität. Das Haus umfasst insgesamt 5 Wohnungen, jede mit Zugang zu entweder einem **Balkon, einer Terrasse oder einem eigenen Garten**, was Ihnen die Möglichkeit bietet, die warmen Sonnenstrahlen und frische Luft in vollen Zügen zu genießen. Dieses Anwesen ist die perfekte Gelegenheit, sich einen erschwinglichen Wohnraum zu erfüllen.

- Die Einheiten umfassen ein **durchdachtes 3-4 Zimmer** (ca. 77 m<sup>2</sup> bis ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche ) **Raumkonzept** und werden mit einer **Video Gegensprechanlage** ausgestattet.
- Die Aufenthaltsräume der Wohneinheiten sind **klimatisiert** und die zum Großteil bodentiefen Fenster, Terrassen- sowie Balkontüren (3-fach Verglasung) sind mit **elektrischen Beschattungselementen** (Raffstore) ausgestattet.
- Elegante Badausstattung in einem zeitlosen Design.
- Eine **Fußbodenheizung** sorgt für ein angenehmes Raumklima in den Wohnungen (Hauszentralheizung kombiniert mit einer Luft-Wärmepumpe).
- Auf das Dach des Hauses wird eine **Photovoltaik-Anlage** hergerichtet, die die allgemeinen Anlagen der Liegenschaft wie Wärmepumpen oder Aufzug/Lift mit Strom beliefert

Neben den Wohnungen stehen auch **5 Garagenplätze** (mit Leerverrohrung für Ladestationen) zur Verfügung, um Ihren Komfort zu maximieren. Ein Fahrrad.- und Kinderwagenabstellraum befindet sich im Keller, welcher Platz für bis zu **16 Fahrräder und einen Spezialfahrrad** (Lastenträger oder Fahrradanhänger) bietet.

Die Umgebung ist äußerst familienfreundlich, mit Schulen, Spielplätzen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Besonders hervorzuheben ist die **großartige Anbindung zur Alten Donau**, die eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Radfahren und vieles mehr bietet. Die Donaustadt ist ein aufstrebender und wachsender Bezirk mit zahlreichen Möglichkeiten und einer hervorragenden Anbindung in die Stadt.

**Hier finden Sie die perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnahem Ambiente.**

- Vermarktung Exklusiv durch Brezina Immobilien
- Renderings & Pläne © REAL AGENCY

**Top 1 gliedert sich wie folgt:**



- Vorraum mit ausreichend Platz – ca. 6,70 m<sup>2</sup>
- Flur – ca. 4,02 m<sup>2</sup>
- Offene Wohnküche mit Zugang zur Ost-seitigen Terrasse – ca. 30,42 m<sup>2</sup>
- Terrasse – ca. 12,10 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 – ca. 15,02 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 – ca. 11,46 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Handtuchrockner und Waschmaschinenanschluss – ca. 6,11 m<sup>2</sup>
- sep. WC mit Handwaschbecken – ca. 1,53 m<sup>2</sup>
- Abstellraum – ca. 1,41 m<sup>2</sup>
- Garten (Ost/Süd/West) – ca. 123,10 m<sup>2</sup>

### **Ausstattung:**

- Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Der Verbrauch wird mittels Subzähler ermittelt und in Form von monatlichen Vorschreibungen verrechnet.
- Beheizung und Warmwasseraufbereitung mittels zentrale Luftwärmepumpe und Photovoltaik.
- Die Aufenthaltsräume der Wohnung sind klimatisiert und die Fenster und Terrassen- sowie Balkontüren sind mit elektrischen Beschattungselementen (Raffstores) ausgestattet.
- Im Gebäude befindet sich eine Tiefgarage mit 5 Abstellplätzen mit Leerverrohrung für Ladestationen, mit Asphaltboden und E-Rolltor
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Auf dem Dach des Hauses wird eine Photovoltaik-Anlage hergerichtet, die die allgemeinen Anlagen wie Wärmepumpen oder Aufzug mit Strom beliefert
- Armaturen der Marke Hans Grohe, Geberit Waschtisch, WC der Marke Laufen
- Fliesen (Feinsteinzeug) in den Sanitärräumen, Eiche Fertigparkett in den Aufenthaltsräumen, WPC Terrassendielen
- Entlüftung in allen innenliegenden WCs und Bäder
- Dreifach verglaste Kunststoff-Alu Fenster sowie Terrassen- und Balkontüren
- Die Gärten sind begrünt und der Zugang zum Haus ist mit Waschbetonplatten verlegt

### **Infrastruktur:**

- Buslinien 27A und 31A (Station Zehdengasse) – ca. 1 Gehminute. Die Buslinie 27A bringt Sie in etwa 7 Fahrminuten jeweils zur U1 Station Kagran und zur U1 Station Rennbahnweg. Die Buslinie 31A bringt Sie in etwa 5 Fahrminuten zur U1 Station Kagraner Platz und in etwa 5 Fahrminuten zur S-Bahn-Station Siemensstraße
- Buslinie 29A (Station Kefedergrundgasse) – ca. 10 Gehminuten. Die Buslinie 29A bringt Sie in jeweils ca. 8 Fahrminuten nach Floridsdorf und nach Leopoldau
- Aufgrund der guten öffentlichen Anbindung ist das Freizeitparadies und die U-Bahn-Station Alte Donau in weniger als 20 Minuten erreichbar. Mit dem Fahrrad ist die Obere Alte Donau in ca. 8 Minuten erreichbar



- Kindergarten der Wiener Kinderfreunde – ca. 4 Gehminuten entfernt
- Städtischer Kindergarten Eipeldauer Straße – ca. 6 Gehminuten entfernt
- GTVS Zehdengasse (ganztägig geführte Volksschule) – ca. 1 Gehminute entfernt
- Volksschule Brioschiweg – ca. 8 Gehminuten entfernt
- Private Volksschule und Mittelschule Arche Noah – ca. Gehminuten entfernt
- AHS Theodor Kramer Straße – ca. 14 Minuten mit dem Bus entfernt
- Veterinärmedizinische Universität Wien – ca. 12 Gehminuten entfernt
- Klinik Floridsdorf – ca. 7 Fahrminuten entfernt
- Einkaufszentrum Citygate – ca. 5 Fahrminuten
- Einkaufszentrum Donauzentrum und Kino Donauplex – ca. 5 Fahrminuten
- Einkaufszentrum SCN – ca. 7 Fahrminuten entfernt
- Gewerbepark Stadlau – ca. 5 Fahrminuten
- Penny Markt – ca. 6 Gehminuten entfernt
- Billa – ca. 8 Gehminuten entfernt
- Lidl – ca. 3 Fahrminuten entfernt
- Autobahn (S2/ A23 Südosttangente) Anschlussstelle Hirschstetten – ca. 8 Fahrminuten entfernt
- Autobahn (A22) Anschlussstelle Knoten Floridsdorf – ca. 7 Fahrminuten entfernt
- Waldspielplatz Satzingerweg – ca. 10 Gehminuten entfernt
- Spielplatz #1 Herbert-Boeckl-Weg – ca. 4 Gehminuten entfernt
- Waldspielplatz und Hundezone Thonetgasse – ca. 8 Gehminuten entfernt
- Theresa-Tauscher-Park (sowie die dortige Hundezone) – ca. 14 Gehminuten entfernt
- Ingeborg Bachmann Park (sowie die dortige Hundezone) – ca. 10 Gehminuten entfernt
- Markus-Apotheke – ca. 5 Gehminuten entfernt
- Diverse Ärzte innerhalb 10 Gehminuten erreichbar

### Weitere Informationen:

- Doppelmakler: JA
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: NEIN
- **Im Falle neuer technischer Erkenntnisse** oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise, werden Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorbehalten, jedoch wird die ursprüngliche ausgeschriebene Qualitätsnorm mindestens erreicht. **Sonderwünschen** in Bezug auf Ausstattung wird gerne nachgekommen, sofern sie rechtzeitig bekanntgegeben werden, den behördlichen Bestimmungen nicht widersprechen und weiters technisch wie baulich möglich sind und eventuell entstehenden Mehrkosten beglichen werden.
- Weitere Unterlagen können separat angefragt werden.
- **Alle Angaben** wurden von uns sorgfältig kontrolliert und geprüft, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Bitte beachten Sie, dass die abgebildeten Fotos Visualisierungen sind, weshalb es in der tatsächlichen Ausführung zu Abweichungen kommen kann. Die auf den Bildern und Plänen ersichtlichen Einrichtungsgegenstände oder Wandverbauten sind nicht Teil des Verkaufs.

- **Hinweis:** Wir dürfen Sie auf die neuen EU-Verbraucherrichtlinien (VRUG/FAGG), welche mit 13.Juni 2014 rechtskräftig geworden sind, aufmerksam machen. Diese bedingen eine ausdrückliche, schriftliche Aufforderung von Ihrer Seite, dass Sie unsere Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten.
- **Gerne können Sie auch direkt über unsere Seite, [www.brezina.at](http://www.brezina.at) ein Suchprofil anlegen, oder wir besprechen persönlich Ihre Wünsche und können Ihnen ggf. gleich weitere Immobilien anbieten.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap