

**"++ Wienerberg City ++ Fernblick ++  
Panorama-Pool-Nutzung ++"**



01. Eigentumswohnung 1100 Wien

**Objektnummer: 1626\_25529**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,99
<b>Kaufpreis:</b>	618.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

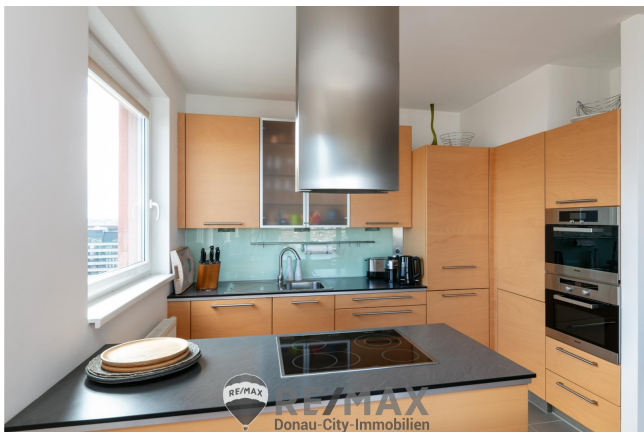


**MBA Dominik Schreyer-Richtarz**

RE/MAX Elite  
Operngasse 26  
1040 Wien















## Objektbeschreibung

"++ Wienerberg City! ++ Fernblick ++ Panorama-Pool-Nutzung ++" Diese sehr helle und ruhige Wohnung wartet in Top-Zustand im 14. Liftstock eines 2004 errichteten Neubaus in ausgezeichneter Lage in der Wienerberg City (Hertha-Firnberg-Straße 16), direkt am Erholungsgebiet Wienerberg, auf Ihre(n) neuen Eigentümer! Aus sämtlichen Räumen, sowie natürlich von der großzügigen Loggia (Richtung Süden und Westen) genießen Sie einen traumhaften Ausblick über Wien und weit darüber hinaus! Es gibt einen sehr großzügigen Wohn- Essbereich (ausgestattet mit einer kompletten Küche inklusive Geräten) mit Ausgang zur Loggia, sowie 2 weitere Wohnräume, 1 Badezimmer mit WC und Waschmaschinenanschluss, sowie ein weiteres WC mit Waschgelegenheit. Sämtliche Wohnräume sind mit Parkettböden ausgelegt, und es gibt eine Klimaanlage. Ein eigener Tiefgaragenplatz ist im Kaufpreis inkludiert. Ein eigenes Kellerabteil gehört selbstverständlich auch dazu. Zur allgemeinen Nutzung durch die Eigentümer steht von Mai bis Oktober ein sehr attraktiver großzügiger Panorama-Pool mit Rundum-Weitblick sowie Terrassen (mit Liegeplätzen) zur Verfügung, ebenso stehen ein schöner Wellnessbereich mit Sauna und Dampfbad, sowie ein gut ausgestatteter Fitnessraum jederzeit bereit! Zudem gibt es noch einen Kinderspielraum und selbstverständlich einen Kinderwagen- und Fahrradabstellraum. Mit der geplanten Verlängerung der U-Bahn Linie U2 bis Wienerberg (Baubeginn 2028, Betrieb ab ca. 2032-2035) ist die Wienerberg City direkt an das Wiener U-Bahnnetz angeschlossen! Auch jetzt sind Sie hier bereits bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden (Bus Linien 7B, 15A, 63A, 65A) und das Zentrum Wiens ist in weniger als 30 Minuten zu erreichen, der Hauptbahnhof in ca. 20 Minuten. Nur wenige Minuten entfernt befindet sich der Lokalbahnhof Meidling (U6, S1, S2, S3, S80). Das beliebte große Erholungsgebiet Wienerberg liegt direkt vor der Tür! Sämtliche Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Kinderbetreuung, Schulen und medizinische Versorgung sowie Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung auch zu Fuß gut erreichbar. Eine detaillierte Umgebungsanalyse steht zur Verfügung. **Der Preis NUR € 618.000,--** Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 123.600,--/monatlich € 2.472-- Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 39.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene0.99

rgieeffizienz:

Klasse Faktor Ges B

amtenergieeffizien

z: