

## **Moderne 3 Zimmer-Wohnung mit Balkon**



**Objektnummer: 960/69506**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,76 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	335.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	153,04 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	82,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Cornelia Baumgartner**

s REAL - St. Pölten



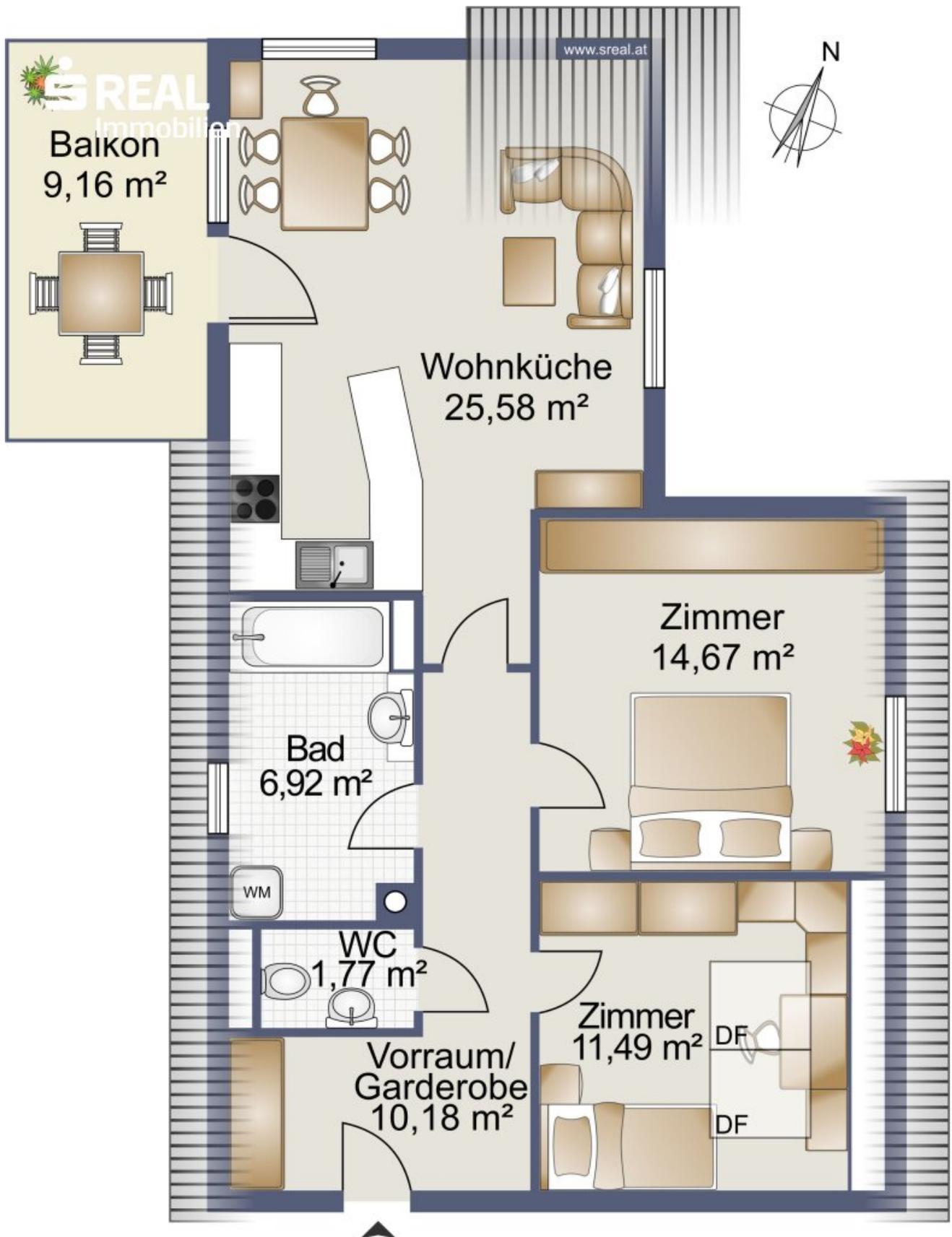












Skizze Dachgeschoss

## Objektbeschreibung

Dieses Objekt befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage und bietet eine hervorragende Kombination aus städtischem Komfort und naturnaher Umgebung.

Wohnqualität durch moderne Architektur, lichtdurchflutete Zimmer und großzügige Raumgestaltung bietet diese 3 Zimmer-Balkon-Wohnung. Der charmante südwest ausgerichtete Balkon bietet die perfekte Balance zwischen Sonne und Schatten, ideal für ruhige Morgenstunden mit einer Tasse Kaffee oder gesellige Abende im Freien.

Ein weiteres Highlight ist, dass die Wohnung querdurchlüftet ist - die Fenster sind in 3 Himmelsrichtungen (Norden, Osten, Süd/West) ausgerichtet.

Ein Lift (vom Keller bis ins Dachgeschoß) führt zu dieser komfortablen Wohnung.

Der geräumige Vorraum bietet viel Stauraum. Von hier aus sind alle Zimmer zentral begehbar:

- ein WC mit Handwaschbecken
- ein großzügiges Bad mit Badewanne und Fenster, indem genug Platz für Waschmaschine und Trockner ist
- 2 Schlaf-/ Arbeitszimmer
- ein riesiger Wohnbereich mit Küche und Essplatz sowie Ausgang auf den gemütlichen Balkon

Die Beheizung und die Warmwasserversorgung übernimmt eine Gas-Etagenheizung (Fußbodenheizung).

Der Wohnung ist ein großzügiges Kellerabteil zugeordnet. Ebenso stehen ein Kinderwagenabstellraum und Fahrradabstellraum im Kellergeschoß zur Verfügung.

Sie suchen eine ruhige und grüne Umgebung, die gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an das Stadtleben und eine gute Versorgung mit allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bietet? Dann haben Sie diese gefunden:

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Diverse Supermärkte, Kindergärten, Volks- und Mittelschulen sind in unmittelbarer Nähe. Eine gute Verkehrsanbindung ist ebenso gegeben – Die Buslinien 98A, 99A, 99B, 88B und 26A, bringen Sie wahlweise zur U2 Seestadt, U2 Aspernstraße oder U2 Aspern Nord.

Der 22. Bezirk, Donaustadt, ist bekannt für seine weitläufigen Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten. Die Alte Donau und die Donauinsel sind beliebte Ziele für Wassersport, Spaziergänge oder Radtouren. Der Hirschstettner Badeteich bietet eine Möglichkeit zur Erholung und für sommerliche Badeausflüge. Auch der Nationalpark

Donau-Auen ist gut erreichbar und ideal für Naturliebhaber und sportliche Aktivitäten im Freien.

Kontaktieren Sie uns für nähere Informationen. Auf Ihre Anfrage schicken wir Ihnen gerne ein Exposé mit näheren Informationen und der Liegenschaftsadresse per Mail zu.

**Sie brauchen eine Finanzierung? Nutzen Sie das unverbindliche Beratungsangebot der Erste Bank und Sparkassen! Wir stellen gerne den Kontakt zu unseren Wohnbauspezialist:innen her.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <2.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap