

**Passivhaus: Moderne, behindertengerechte  
Traumwohnung mit großer südseitiger Terrasse!**



**Objektnummer: 6012**

**Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A++ 6,45 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	104,00 €
<b>USt.:</b>	13,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Melina Laussner**

ZAKARYAN & PARTNER  
Modecenterstraße 20/1/83  
1030 Wien





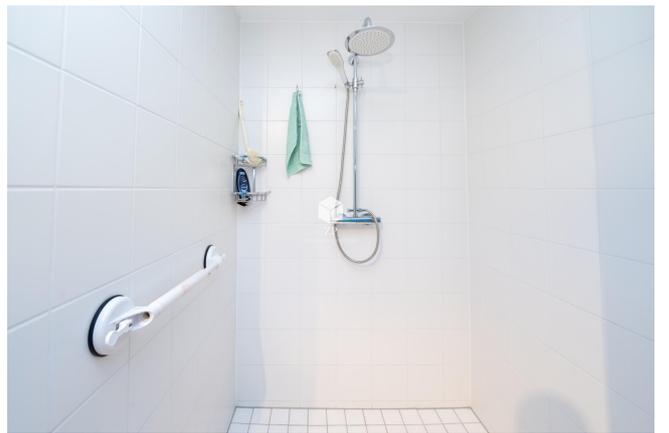










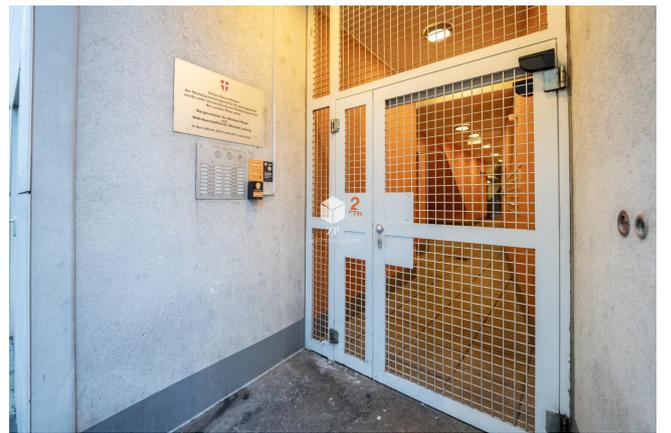
















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1100 Wien! Diese charmante Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine moderne und komfortable Wohnfläche, sondern auch eine unschlagbare Lage und eine Vielzahl an Annehmlichkeiten.

Die 71.88m<sup>2</sup> große Wohnung besticht durch ihre geschickte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung. Der großzügige Wohnbereich mit Parkettboden und bodentiefen Fenstern sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auch auf die großzügige Terrasse, die Ihnen einen idyllischen Rückzugsort im Freien bietet. Genießen Sie hier gemütliche Abende mit Freunden oder entspannen Sie nach einem langen Arbeitstag in der Sonne.

Die moderne Einbauküche ist nicht nur optisch ein Highlight, sondern bietet Ihnen auch alle Annehmlichkeiten, die Sie sich für das Kochen und Backen wünschen. Die hochwertigen Fliesen in Küche und Bad unterstreichen den stilvollen Charakter der Wohnung. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet und bietet Ihnen somit alles, was Sie für Ihre tägliche Körperpflege benötigen.

Ein weiteres Plus dieser Immobilie ist ihre energieeffiziente Ausstattung. Das Passivhauskonzept sorgt für niedrige Energiekosten und ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Die Fernwärmeversorgung und die Doppel- / Mehrfachverglasung der Fenster tragen zusätzlich zu einer nachhaltigen und kostensparenden Wohnsituation bei.

Zu den Highlights:

- Passivhaus ( 90% weniger Energieverbrauch!)
- Behindertengerecht (extra breite Zimmertüren und Dusche, sowie motorisiertes Haustor)
- Hofruhe Lage
- Große südseitiger Terrasse mit 26,40m<sup>2</sup> im Innenhof
- Garage anmietbar
- Verfügbar ab sofort

Doch nicht nur die Wohnung selbst, sondern auch die Lage ist unschlagbar. Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist gegeben durch die Nähe zu Bus, U-Bahn, Straßenbahn und dem Bahnhof. So erreichen Sie problemlos das Stadtzentrum oder andere Bezirke Wiens. Auch die umliegenden Geschäfte, wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und ein Arzt, bieten Ihnen alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Für Familien mit Kindern gibt es in unmittelbarer Nähe Schulen und Kindergärten.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und werden Sie Teil einer lebendigen und gut angebundnen Nachbarschaft. Kaufen Sie diese Wohnung in 1100 Wien und genießen Sie ein modernes und komfortables Wohnen in einer der begehrtesten Städte Europas. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie! Wir freuen uns auf Sie.

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Fr. Melina Laussner von ZAKARYAN & PARTNER ([www.zakaryan.at](http://www.zakaryan.at)) gerne für Sie unter [+436769191191](tel:+436769191191) oder [zp@zakaryan.at](mailto:zp@zakaryan.at) auch am Wochenende erreichbar.

## **Verbraucherrecht**

*In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap