MODERNER ERSTBEZUG - 2 Zimmer Wohnung mit Garten

Hofansicht

Objektnummer: 141/81013

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Wohnfläche:	46,84 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	16,34 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	307.200,00 €

Provisionsangabe:

3%

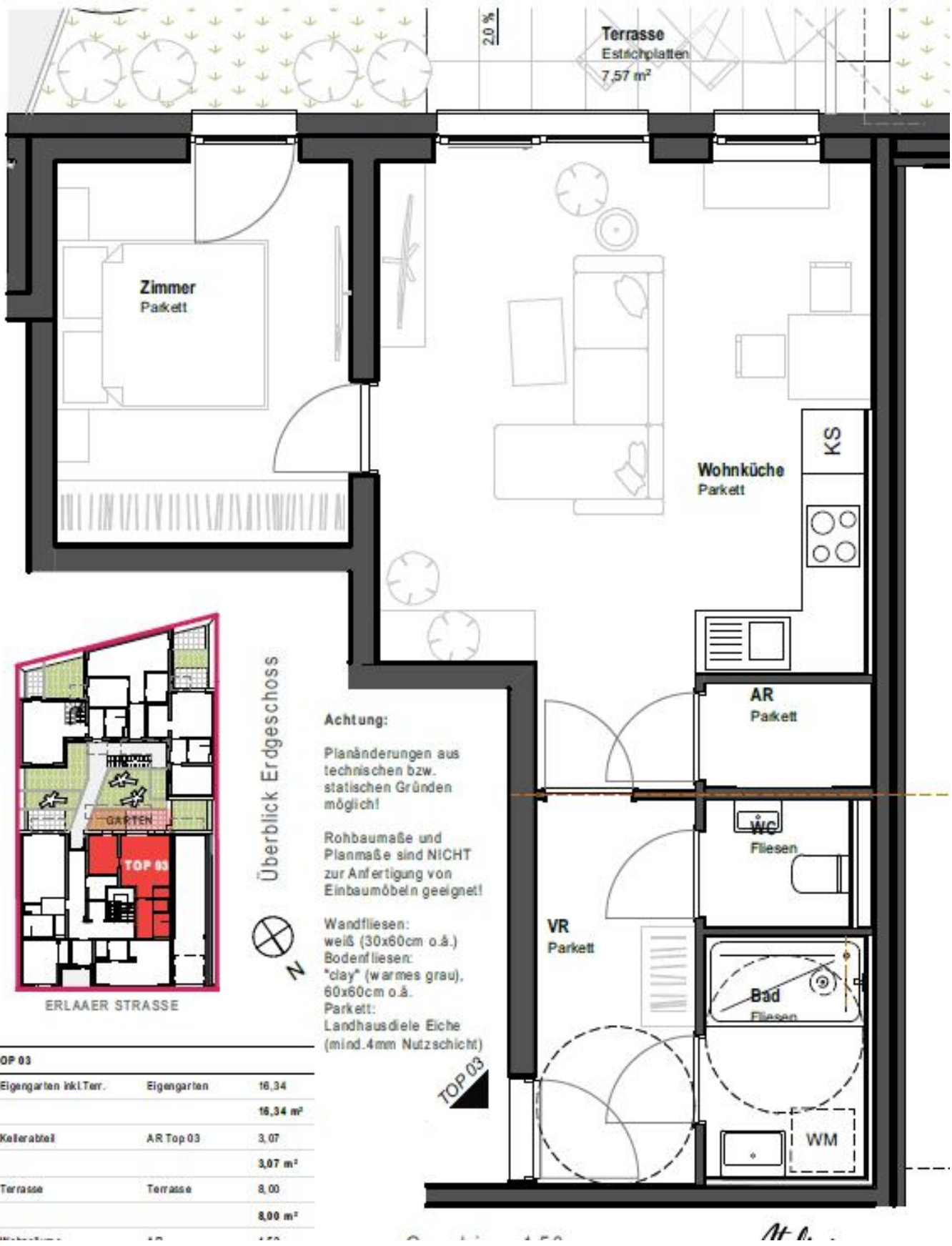
Ihr Ansprechpartner

Fabian Doll

Rustler Immobilientreuhand

T +43 676 834 34 703
H +43 676 834 34 703

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



TOP 03		
Eigengarten inkl.Terr.	Eigengarten	16,34
		16,34 m²
Kellerabteil	AR Top 03	3,07
		3,07 m²
Terrasse	Terrasse	8,00
		8,00 m²

Objektbeschreibung

Willkommen zu unserem exklusiven Neubauprojekt in einer ruhigen Nebenstraße Wiens mit 16 hochwertigen Eigentumswohnungen sowie einem Geschäftslokal.

Diese Wohnungen bieten Singles, Anlegern und Familien gleichermaßen ein perfektes Zuhause, mit einer Auswahl von 1 bis 4 Zimmern für ein vielfältiges Wohnkonzept.

Architektonisches Konzept: Das Objekt besteht aus zwei Stiegen, wobei die meisten Wohneinheiten eine eigene Außenfläche besitzen.

Alle Dachgeschoßwohnungen sowie das Townhouse sind mit großzügigen Dachterrassen ausgestattet.

Materialien und Technik: Hochwertige und Umweltfreundliche Materialien, moderne ALU-Kunststoff Fenster und Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung, Warmwasser und Kühlung sorgen für erstklassigen Komfort und reduzieren den CO2 Fußabdruck des Gebäude erheblich.

Besondere Highlights:

Massive Ziegel-Bauweise
Umweltfreundliche Glaswolle für optimale Dämmung und Nachhaltigkeit
Luft-Wasser-Wärmepumpe mit PV-Unterstützung für niedrigsten Energieverbrauch
Komfortable Ausstattung mit Fußbodenheizung und Handtuchtrockner in den Badezimmern
Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung und UV-Schutz
Wohnungseingangstüren für maximale Sicherheit und Brandschutz
Effiziente Energieausnutzung mit niedrigem Heizwärmebedarf
Klimatisierung für ganzjährigen Komfort
Ab dem 1.OG ist eine Vorbereitung für die Split Geräte in jedem Wohnraum vorhanden
Jeder Garagenplatz verfügt über eine "Wallbox" Elektroladestation
Die Wohnung sind mit einer Videogegensprechanlage ausgestattet
Die Wohnungen sind im Frühjahr 2024 bezugsfertig.

Schlüsselfertiges Paket: Jede Wohnung wird mit einem hochwertigen Schlüsselfertig-Paket ausgestattet, das höchsten Ansprüchen an Qualität und Design gerecht wird. Die Ausstattung umfasst elegante Dielenböden, die einen Hauch von Luxus verleihen, sowie exquisit gestaltete Sanitäranlagen, die Komfort und Eleganz vereinen. Darüber hinaus zeichnen sich die Badezimmer durch erstklassige Fliesen aus, die eine harmonische Atmosphäre schaffen und den zeitlosen Stil der Wohnungen unterstreichen.

Freiflächen und Ausstattung: Ein kleiner Kinderspielplatz und eine Eigengartenzone zwischen den Gebäuden bieten zusätzlichen Freiraum. Die Tiefgarage mit 9 PKW-Stellplätzen,

Abstellräumen für Fahrräder und Kinderwagen sowie Technik- und Erschließungsräumen im Untergeschoss bieten maximalen Komfort.

Ein Garagenplatz kostet EUR 30.000,--

Ausstattung:

Dielen, Fliesen, Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Südwestbalkon Terrasse,
Badewanne,Tiefgarage, Neubaustandard,Niedrigenergiehaus
Sonnenschutz, Massivziegel, Keller

Für Fragen oder einen persönlichen Besichtigungstermin Vorort senden Sie uns gerne eine Anfrage.

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.