

**++ Preisreduktion ++ Moderne Smart - Wohnung |  
Erstbezug nach Renovierung | Viertel Zwei | 10. Stock | U2  
Krieau | OMV | WU**



**Objektnummer: 3751**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	32,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,93 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,02
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	129,00 €
<b>USt.:</b>	14,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Silagi**







## Objektbeschreibung

Diese exklusive Neubauwohnung, erbaut im Jahr 2018, befindet sich im 10. Stock eines gepflegten und begrünten Wohnhauses im begehrten Viertel Zwei, unweit der Prater Hauptallee. Die Lage bietet nicht nur eine hervorragende Anbindung an die Natur, sondern auch die Nähe zur Innenstadt.

Die Wohnung besticht durch eine intelligente Raumaufteilung und hochwertige Ausstattungsmerkmale, die ein komfortables und modernes Wohnerlebnis garantieren.

Der großzügige Wohnbereich ist mit einer innovativen Einbauküche ausgestattet, die bei Bedarf sowohl geöffnet als auch geschlossen werden kann. Dadurch integriert sich die Küche harmonisch in den Wohnraum und schafft zusätzlichen Platz.

Der Schlafbereich, der durch eine Schiebetür vom Wohnraum abgetrennt werden kann, bietet maximale Flexibilität. Das einklappbare Bett ermöglicht die Nutzung des Raums als Home-Office oder zusätzlichen Wohnbereich.

Das stilvolle Badezimmer mit WC überzeugt mit einer großzügigen Dusche und einem Waschmaschinenanschluss.

Der nordwestlich ausgerichtete, begrünte Balkon lädt dazu ein, den Tag mit einem Frühstück im Freien zu beginnen.

### **Zusammenfassung der Ausstattung:**

- Fußbodenheizung
- Flexible Einbauküche
- Einbauschränke im Wohn- und Schlafbereich
- Nordwest-Balkon
- Kellerabteil

- Gemeinschaftswaschküche (zusätzlicher Anschluss in der Wohnung vorhanden)
- Gemeinschaftsterrasse
- Gemeinschaftsraum
- Parkgarage (optional, nicht im Kaufpreis inkludiert)

Top-Lage im begehrten Viertel Zwei

Die Wohnung überzeugt durch ihre ideale Lage in unmittelbarer Nähe zur Prater Hauptallee, perfekt für Natur- und Sportliebhaber. Berufstätige und Studenten der Wirtschaftsuniversität Wien profitieren von der ausgezeichneten Verkehrsanbindung: Die U-Bahn-Station U2 Krieau ist in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar und führt über einen idyllischen Spaziergang entlang des Wassers.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und ein modernes Crossfit-Fitnessstudio befinden sich in direkter Umgebung und runden das Angebot dieser einzigartigen Wohnung ab.

**Ein Exposé inklusive Adresse / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.**

**Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)**

**Ihr Ansprechpartner:**

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**

Mobil.: [+43 699 134 34 730](tel:+4369913434730)

E-Mail: p.silagi@w7.immo

**\*\*Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap