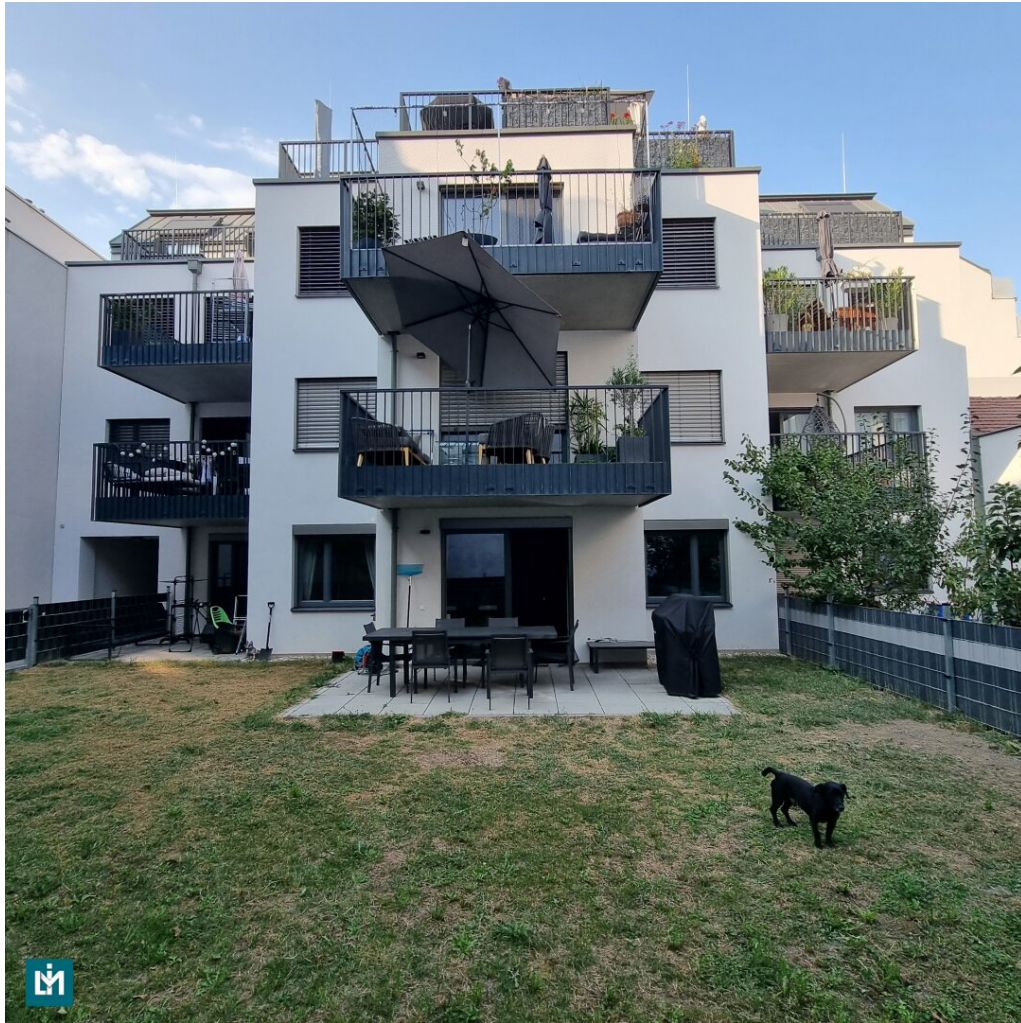


Exklusive Erdgeschosswohnung mit Gartenparadies - Perfektes Zuhause in 1230 Wien



Objektnummer: 120836

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Perfektastraße
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,63 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	120,83 m ²
Keller:	7,23 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	205,35 €
USt.:	20,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

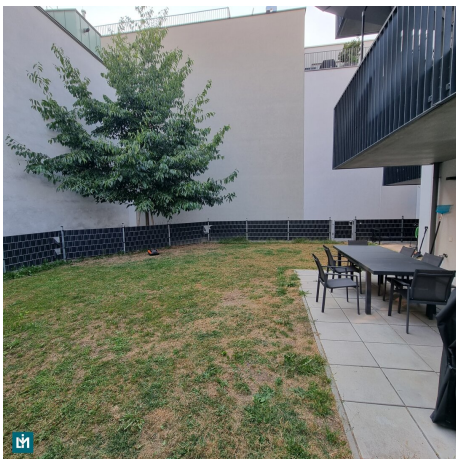
Roland Pölz

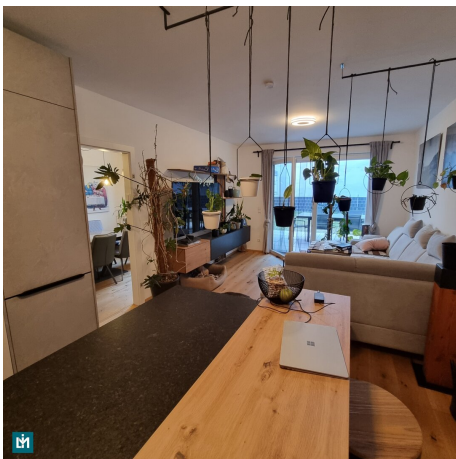
LIM - BROKER GmbH
Albertgasse 1A/12
1080 Wien

T +43 699/816 691 23

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

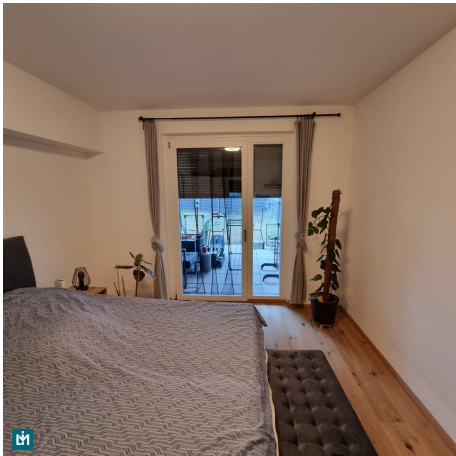
Verfügung.

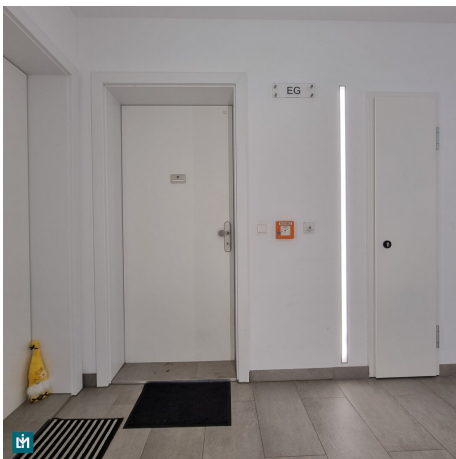




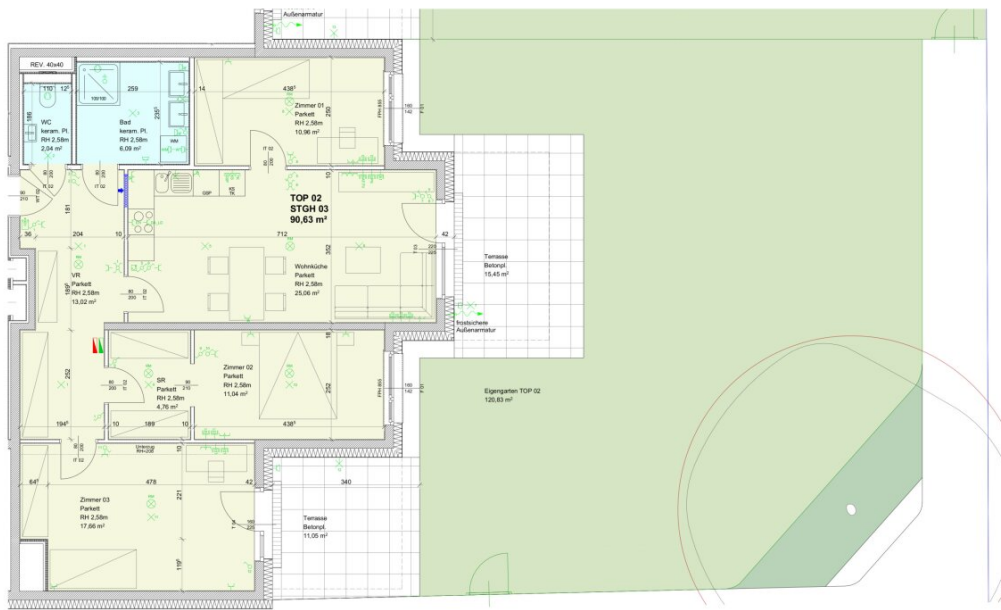












- Installation**
- GSB Gegensprechanlage
 - LF Lüftung
 - RA Rauchmelder
 - TA Taster zu Brandschleicher
 - UA Ausschalter Unterputz einpolig H=110
 - WU Wechselrichter Unterputz H=110
 - KU Kreuzschalter Unterputz H=110
 - MS Mischschalter
 - WV Wandauslass Lüft H=230
 - DL Deckenauslass Lüft

- Abkürzungen**
- WM Waschmaschine
 - TK Trockner
 - KS Kälteanlage
 - EH Elektroherd
 - GSP Geschirrspüler
 - FPH Fertigerzeugnisse
 - FBOK Fußbodenheizung
 - RI Raumheizung
 - REV Revisionsöffnung
 - LD Leuchte

Allgemeine Erläuterungen

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.

Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planhaft.

Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern.

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Küchen- und Sanitärgeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht gestellt.

Elektrische Symbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage.

Flächenheizung (Fußbodenheizung)

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Möbel, vor allem Schränke, sind von Außenwänden min. 10cm abgerückt aufzustellen.

Sämtliche eingetragene Fenster- und Fenstertypen sind mit Dreh-Kipp-Beschlägen ausgeführt und an der Hand- und Stütze für den nachträglichen Einbau eines Sonnenschutzes ausgestattet.



HEIMBAU

gemeinnützige Bau- und Wohnungsgesellschaft m.b.H. (eingetragene Personengesellschaft)

1190 Wien, Torweggasse 20

TEAM BINDER - KATINA SMETANA

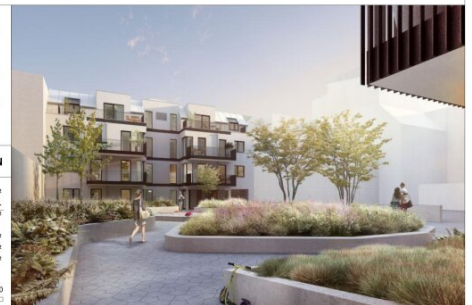
Architekt: DI Herbert Binder
1190 Wien, Conventgasse 10/14
Atelier: Katina Smetana-Zukauskas GmbH
1190 Wien, Semperstraße 19/29

VERGABEPLAN - PERFEKTASTRASSE 7, 1230 WIEN

STIEGE:	03	Wohnfläche:	90,63 m²
GESCHOSS:	EG	Loggia:	-
		Wohnnutzfläche:	90,63 m²
		Terrasse:	26,50 m²
TOP	02	Eigengarten:	120,83 m²
		Einlagerungsraum:	7,23 m²

M 1:75

5 m 4 3 2 1 0







Installation

- GSA Gegenschraube
- Lüftung
- Raumheizer
- Taster zu Stromabschalter
- Ausschalter Unterputz einpolig H=110
- Wechselrichter Unterputz H=110
- Kreuzschalter Unterputz H=110
- Maßhaute
- Deckenleuchte LUX

Abkürzungen

- WM Waschmaschine
- TK Tiefkühler
- KS Kälteanlage
- EH Elektroherd
- GSP Geschirrspüler
- FPH Fertigaepithke
- FBOK Fußbodenheizung
- RI Raumheizer
- REV Revisionsöffnung
- LD Leerdose

Allgemeine Erläuterungen

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.

Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planhaft.

Die Wohn- und Raumgrößen sind CEN-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern.

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattungen ist ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Kochen und Schränke gelten. Diese sind nur der Veranschaulichung und werden nicht geteilt.

Elektrische Symbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage.

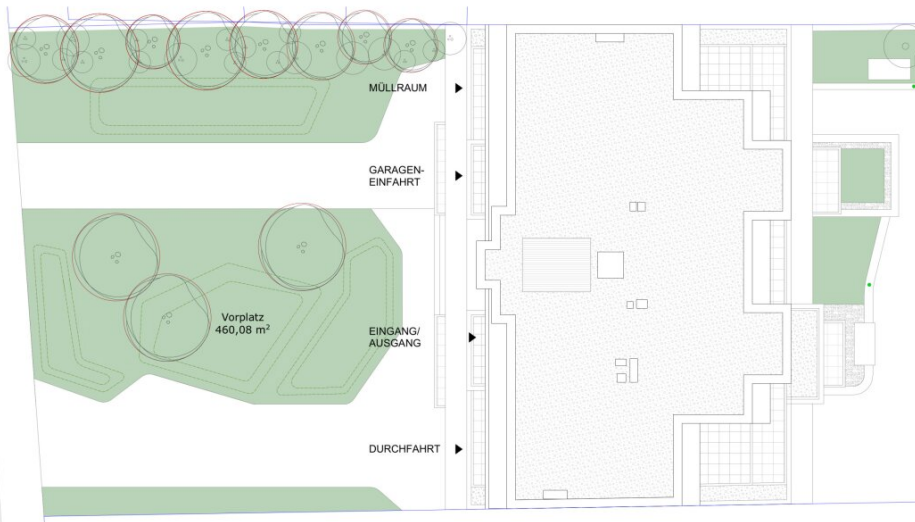
Flächenheizung (Fußbodenheizung)

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Möbel vorfertigen, Schränke, sind von Außenwänden min. 10cm abgerückt aufzustellen.

Sanitäre dargestellte Fenster- und Fenstertüröffnungen sind mit Dreh-Kipp-Beschlägen ausgeführt und an der Inn- und Außenseite für den nachträglichen Einbau eines Sonnenschutzes ausgestattet.



PERFEKTASTRASSE 7



Installation

- GSA Gegensprechanlage
- Leuchte
- Rauchmelder
- Tester zu Stromabschalter
- Ausfallschalter Unterputz H=+110
- Wandschalter Unterputz H=+110
- Kreuzschalter Unterputz H=+110
- Serienschalter Unterputz H=+110
- Maschinen
- Deckenleuchte LICH

Abkürzungen

- WM Waschmaschine
- TK Tiefkühler
- KS Kälteanlage
- EH Elektroherd
- GSP Geschirrspüler
- FMH Fertigerzeugnisse
- FSK Fußbodenheizung
- RI Raumheizung
- REV Revisionsöffnung
- LD Leuchte

Allgemeine Erläuterungen

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.

Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planhaft.

Die Wohn- und Raumpläne sind CNU-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern.

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattungen ist ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsspezifikation, Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Küchen- und Sanitärgeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht gestellt.

Elektrische Symbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage.

Fußbodenheizung (Fußbodenheizung)

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Möbel, vor allem Schränke, sind von Außenwänden min. 10cm abgerückt aufzustellen.

Sanitäre eingestellte Fenster- und Fenstertüröffnungen sind mit Dreh-Kipp-Beschlägen ausgeführt und an der Inn- und Außenseite für den nachträglichen Einbau eines Sonnenschutzes ausgestattet.

HEIMBAU

gemeinnützige Bau- und Wohn- und
Siedlungsentwicklung, Gemeinnützige mit
beschränkter Haftung
1190 Wien
Ternberggasse 25

TEAM BINDER - KATINA SMETANA

Architekt DI Herbert Binder
1170 Wien, Cantariniengasse 19/20
Atelier Katina Smetana-Zufallshaus GmbH
1180 Wien, Sempeterstraße 19/21/29

VERGABEPLAN - PERFEKTASTRASSE 7, 1230 WIEN

VORPLATZ ZUR PERFEKTASTRASSE

Freiraum: 460,08 m²

M 1:150

10 m 5 0



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese wunderschöne Erdgeschosswohnung im begehrten 23. Bezirk bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben in der Hauptstadt brauchen. Mit einer Fläche von 90.63m² und 4 Zimmern ist sie perfekt für Singles, Paare und Familien geeignet. Ein großer Parkplatz (Behindertenparkplatz) kann mit der Wohnung erworben werden.

Die Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Zustand und besticht durch hochwertige Ausstattung und ein stilvolles Design. Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre in allen Räumen und bieten Ihnen einen herrlichen Blick auf den ruhigen Garten und die 2 Terrassen, die zum Entspannen und Genießen einladen.

Durch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung sind Sie schnell in der Innenstadt von Wien. Der Bus, die U-Bahn, der Badner Bahn und der Autobahnanschluss sind in wenigen Minuten zu erreichen und ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Anreise zu Ihrem Arbeitsplatz oder zu beliebten Ausflugszielen.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und ein Einkaufszentrum. So haben Sie alle Annehmlichkeiten in Ihrer direkten Umgebung und können sich ganz auf Ihr neues Zuhause konzentrieren.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.750m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <2.750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap