Exklusive DG-Wohnung in 1130 Wien: 5 Zimmer, 2 Terrassen, Erstbezug mit Weitblick!

Objektnummer: 20487

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

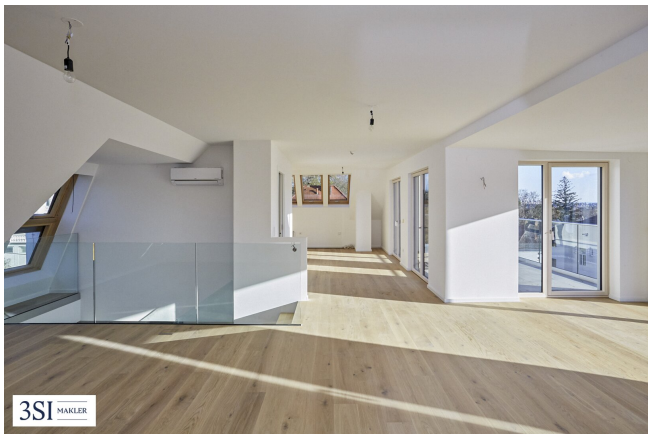
Adresse	Leon-Kellner-Weg 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	209,69 m²
Nutzfläche:	250,14 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	19,41 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,70
Kaufpreis:	1.980.000,00 €

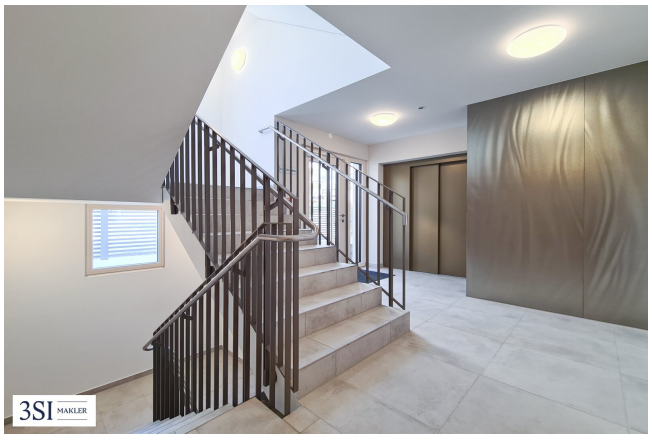
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

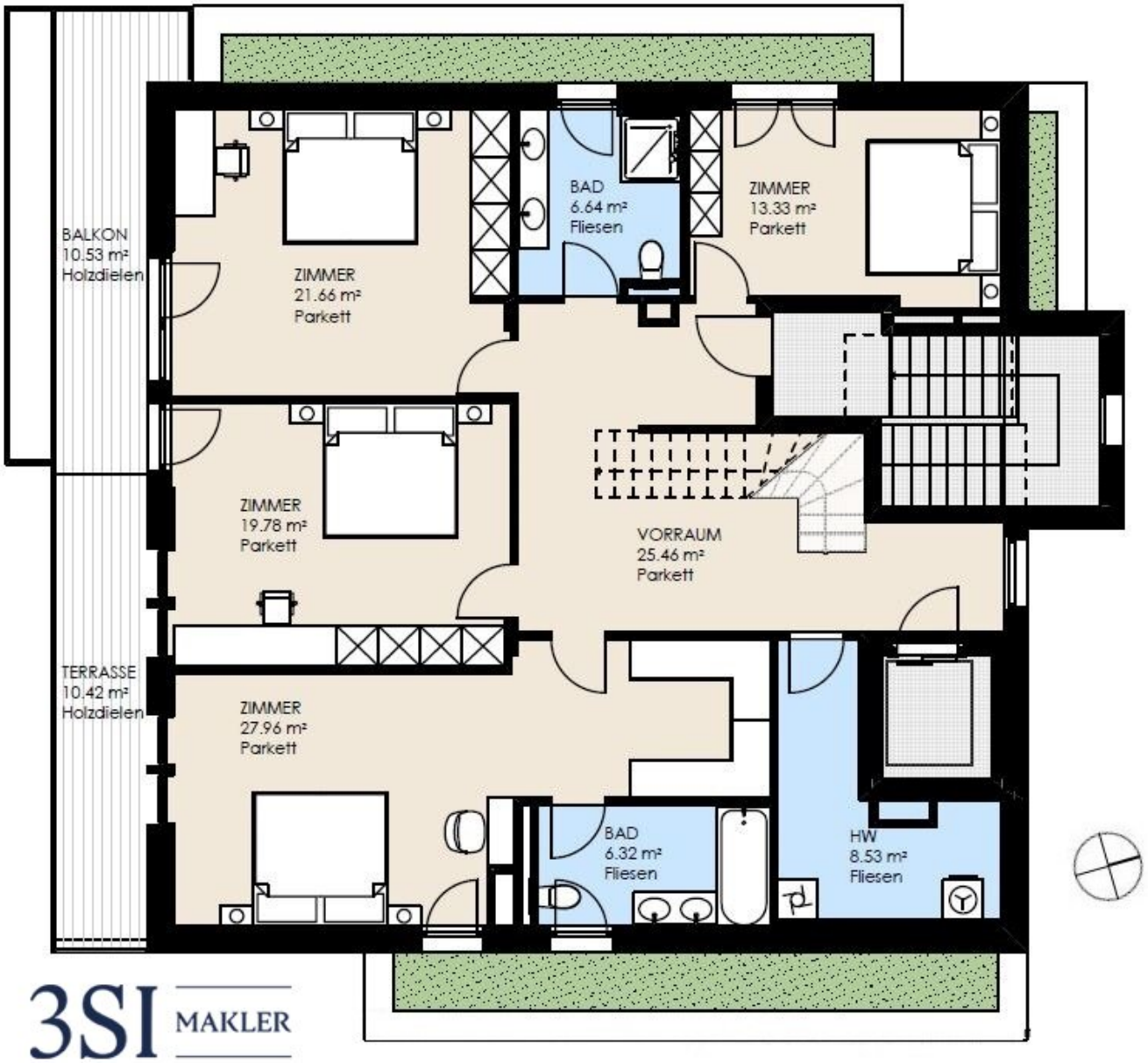
Georg Mels-Colloredo



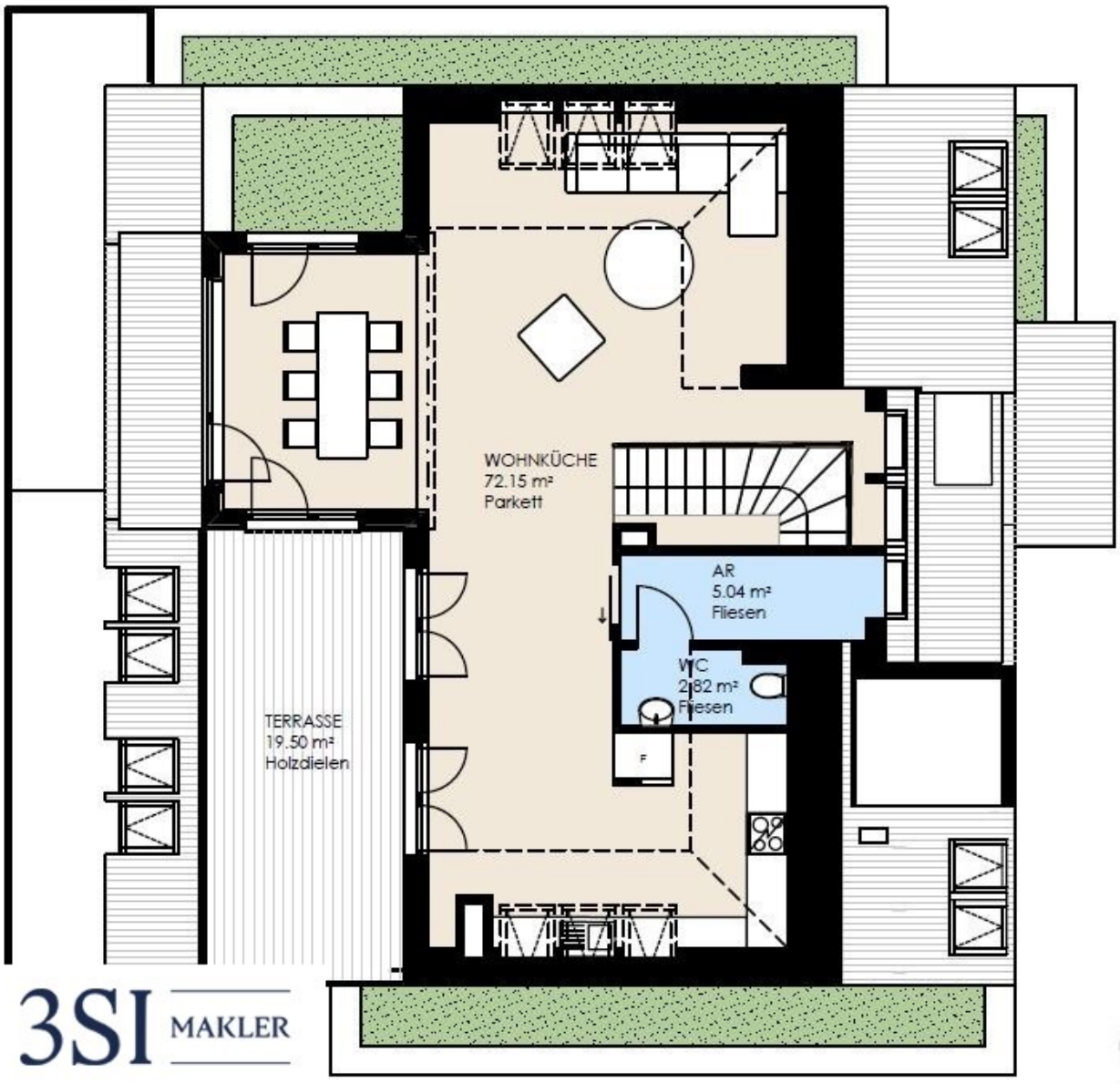


3SI
MAKLER

3SI
MAKLER


BALKON
10.53 m²
Holzdielen
ZIMMER
21.66 m²
Parkett
BAD
6.64 m²
Fliesen
ZIMMER
13.33 m²
Parkett
ZIMMER
19.78 m²
Parkett
VORRAUM
25.46 m²
Parkett
TERRASSE
10.42 m²
Holzdielen
ZIMMER
27.96 m²
Parkett
BAD
6.32 m²
Fliesen
HW
8.53 m²
Fliesen

3SI MAKLER


WOHNKÜCHE
72.15 m²
Parkett
AR
5.04 m²
Fliesen
WC
2.82 m²
Fliesen
TERRASSE
19.50 m²
Holzdielen

3SI MAKLER

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1130 Wien – ein luxuriöses Refugium, das keine Wünsche offenlässt! Diese traumhafte Wohnung im 1. Dachgeschoss bietet Ihnen auf großzügigen 209,69 m² alles, was das Herz begehrt.

Mit einem Kaufpreis von € 1.980.000,00 erwerben Sie nicht nur eine Immobilie, sondern ein Lebensgefühl. Der Erstbezug garantiert modernste Ausstattung und hochwertige Materialien, die in jedem Raum spürbar sind.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 5 lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen viel Raum für individuelle Gestaltung bieten. Die offene Wohnküche ist der perfekte Ort für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Hier genießen Sie nicht nur das Kochen, sondern auch den Zugang zu Ihrem Südbalkon und den zwei Terrassen, die Ihnen einen atemberaubenden Grünblick bieten.

Die beiden stilvollen Bäder sind mit modernen Badewannen ausgestattet und verfügen über Fenster, die für eine angenehme Belüftung sorgen. Mit insgesamt 3 WCs ist die Wohnung ideal für Familien oder Gäste.

Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme, während edles Parkett und elegante Fliesen in den Wohnbereichen für einen Hauch von Luxus sorgen. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in die erste Etage – ein weiterer Pluspunkt für barrierefreies Wohnen.

Die Lage der Immobilie könnte nicht besser sein: Sie finden sich in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Gegend, die durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus und Straßenbahn punktet. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, eine Universität sowie Supermärkte und Bäckereien.

Erleben Sie das Beste aus zwei Welten: Ruhe und Natur direkt vor der Tür, kombiniert mit der urbanen Lebensqualität Wiens. Diese Wohnung ist ein wahres Schmuckstück und bietet Ihnen die Möglichkeit, in eine der schönsten Städte Europas einzuziehen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohntraum verzaubern und machen Sie ihn zu Ihrem neuen Zuhause!

Ausstattungsdetails:

- Hochmoderne **Luftwärmepumpen**

- **Fußbodenheizung**

- **Deckenkühlung- und Heizung** für ein angenehmes Innenraumklima sowohl im Sommer als auch im Winter

- **Smart Home System**: Beleuchtung, Heizung/Kühlung sowie Beschattungssystem lassen sich zentral über iPad oder Smartphone steuern.

- **Photovoltaikanlage** für den Allgemeinbereich

- **Hochwertige Holz- Alu Fenster von JOSKO.**

- Passende, moderne **Landhausdielen.**

- Großformatige **Feinsteinzeugfliesen** in Bädern und WCs.

- gut durchdachte und ausreichend dimensionierte Elektroinstallationen mit optisch ansprechendem Schalterprogramm.

Beim Ankauf der Wohnung kann optional auch ein Garagenplatz für € 45.000.- und/oder auch ein Stellplatz für € 25.000.- miterworben werden.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei

Schima/Mayer/Starlinger Rechtsanwälte GmbH verbunden mit Herrn Mag. Markus Dax, Trabrennstraße 2B, 1020 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und Beglaubigung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <125m
Apotheke <300m
Klinik <725m
Krankenhaus <1.225m

Kinder & Schulen
Schule <775m
Kindergarten <300m
Universität <350m
Höhere Schule <4.850m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <725m
Einkaufszentrum <4.375m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <725m
Polizei <1.225m

Verkehr
Bus <175m
Straßenbahn <875m
U-Bahn <1.325m
Bahnhof <1.375m
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap