

## Sehr gute Lage- 3 Zimmer-Gartenwohnung im Erstbezug



Außenansicht der Wohnhausanlage

**Objektnummer: 5660/7145**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 67,68 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Garten:                       | 108,29 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:              | A 39,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,73                             |
| Kaufpreis:                    | 449.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Beatrix Fötsch**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien



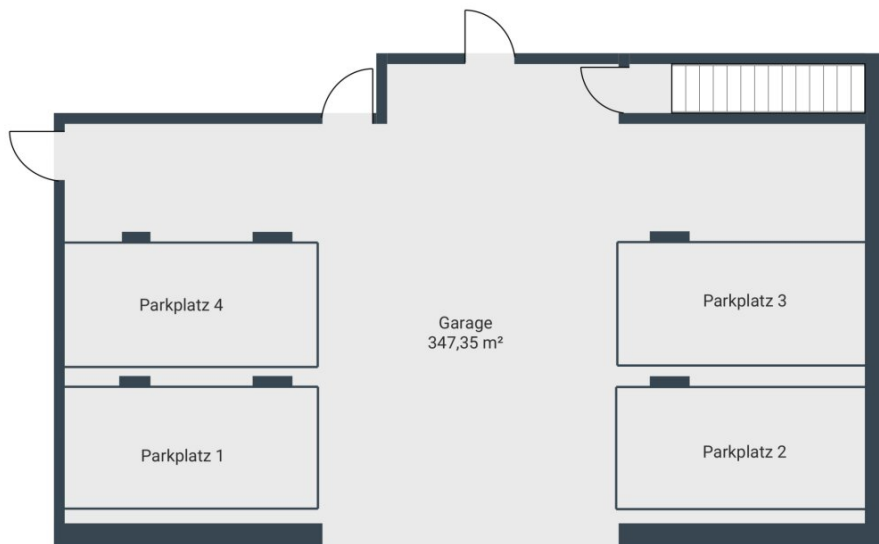


## Top 2 - Erdgeschoss

| Wohnflächen  |                 |
|--------------|-----------------|
| Wohnküche    | 28,86 m²        |
| Schlafzimmer | 11,85 m²        |
| Zimmer       | 11,04 m²        |
| Vorraum      | 7,19 m²         |
| Bad          | 5,54 m²         |
| WC           | 1,69 m²         |
| AR           | 1,51 m²         |
| <b>Summe</b> | <b>67,68 m²</b> |

| Freiflächen  |                  |
|--------------|------------------|
| Terrasse     | 24,70 m²         |
| Garten       | 108,29 m²        |
| <b>Summe</b> | <b>132,99 m²</b> |

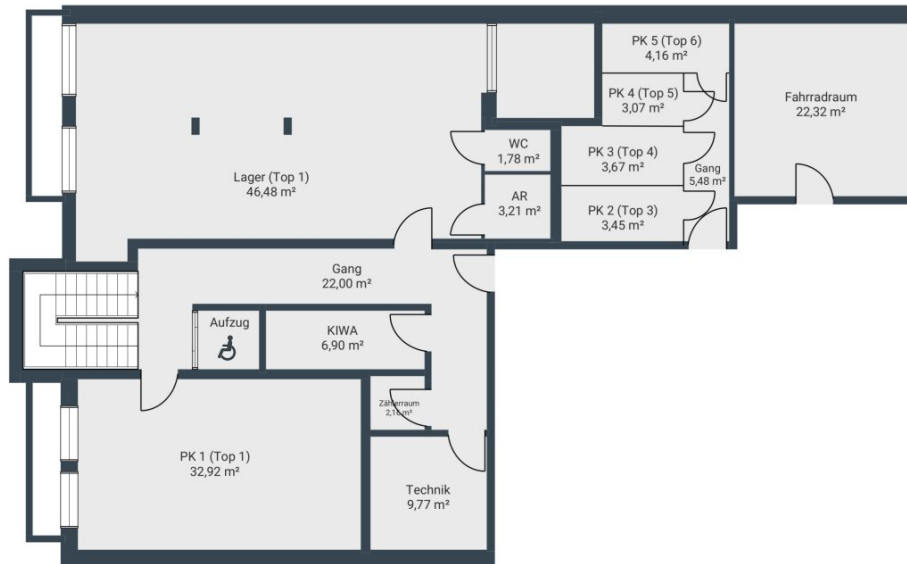




### Garage

|        |           |
|--------|-----------|
| Garage | 347,35 m² |
|--------|-----------|





#### Keller

|               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| Lager (Top 1) | 46,48 m <sup>2</sup>        |
| PK 1          | 32,92 m <sup>2</sup>        |
| Fahrradraum   | 22,32 m <sup>2</sup>        |
| Gang          | 22,00 m <sup>2</sup>        |
| Technik       | 9,77 m <sup>2</sup>         |
| KIWA          | 6,90 m <sup>2</sup>         |
| PK 5          | 4,16 m <sup>2</sup>         |
| PK 3          | 3,67 m <sup>2</sup>         |
| PK 2          | 3,45 m <sup>2</sup>         |
| AR            | 3,21 m <sup>2</sup>         |
| PK 4          | 3,07 m <sup>2</sup>         |
| Zählraum      | 2,16 m <sup>2</sup>         |
| WC            | 1,78 m <sup>2</sup>         |
| <b>Total</b>  | <b>161,89 m<sup>2</sup></b> |



## Objektbeschreibung

**Diese wunderschöne Gartenwohnung in idealer Lage des 21. Bezirks bietet Ihnen ästhetischen Wohnkomfort auf höchstem Niveau**

**"COMING SOON"**

**Der Bauträger** garantiert **nachhaltige, saubere und absolut seriöse Bauweise**. Dieses Bauunternehmen ist **erfolgreich am österreichischen Markt tätig** und hat **äußerst zufriedene Käufer: innen und Bewohner: innen** aufzuweisen. **Absolute Zuverlässigkeit** bei der **Durchführung Ihrer Traum- Immobilie** ist hier die **oberste Priorität**. Die **2022** errichtete **Wohnhausanlage** lässt bei den Themen **Qualität, Bauphysikalische Eigenschaften** und **Energieeffizienz** keinerlei Wünsche offen. Wir stehen Ihnen von der ersten Anfrage bis zur Übergabe Ihrer Wohnung zur Seite.

**Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich darauf Sie kennenzulernen!**

### Lage

Dieses **6 Parteienhaus** befindet sich **in Großjedlersdorf** unweit des **Marchfeldkanals**. Die **Lage der Immobilie** ist **perfekt für alle**, die die **Vorzüge der Stadt** genießen möchten, aber dennoch eine **ruhige und grüne Umgebung** suchen.

Hier finden Sie in unmittelbarer Umgebung **Geschäfte des täglichen Bedarfs** (Eurospar, Hofer, Billa) vor. Ebenso wie **Kindergärten, Schulen, Restaurants**, sowie ausreichende Möglichkeiten, um dem Alltagsstress bei **ausgedehnten Spaziergängen** zu entfliehen. Auch die **öffentliche Verkehrsanbindung** kann als durchwegs **sehr gut bezeichnet** werden. Die **Straßenbahnlinien 30 & 31**, sowie die **Buslinien 36A und 36B** haben **Haltestellen** in der unmittelbaren und **fußläufigen Umgebung**.

### Beschreibung des Neubauprojekts

Das **Wohnprojekt, Baujahr 2025** ist ein **attraktives Mehrfamilienhaus** mit **nur 6 Wohneinheiten**. Bestehend aus **Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss** und **zwei Dachgeschossen**. Jede Wohneinheit wurde mit einer Terrasse, einem Balkon und/oder einem sonnigen Garten ausgestattet.

Jeder Immobilie ist ein **Einlagerungsraum im Kellergeschoss** zugeordnet. Der **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum** befindet sich ebenfalls im Kellergeschoss, wie auch die **Tiefgarage**.

### Beschreibung der ideal aufgeteilten Gartenwohnung

- **Wohn-/Nutzfläche ca. 67,68 m<sup>2</sup>**
- **Garten und Terrasse ca. 132,99 m<sup>2</sup>**

Die im Erdgeschoss gelegene Immobilie **besticht** unter anderem **durch Ihre Wohn-/Nutzfläche & den herrlichen Garten**. Durch die hochwertigen Fliesen und Parkettböden, sowie die **Fußbodenheizung in allen Räumen** wird ein wohnliches und gemütliches Ambiente geschaffen. Das **Highlight dieser Immobilie** ist jedoch **der eigene und perfekt geschnittene Garten**, der sich **direkt vor dem Wohnsalon** erstreckt und zum Entspannen und Genießen einlädt. Hier können Sie mit Familie und Freunden gemeinsam grillen, mit den Kindern spielen oder einfach die Sonne genießen. Die Wohnung verfügt über eine **offene Küche**, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Der **Wohn- und Essbereich** bietet **viel Platz** für gemütliche Abende mit Ihren Liebsten.

Durch die **großen Fensterfronten** genießen Sie nicht nur **viel natürliches Licht**, sondern auch einen wunderbaren **Fern- und Grünblick**. Hier können Sie sich vom Alltagsstress erholen und die Seele baumeln lassen. Für Ihr Auto sind **Stellplätze in der Tiefgarage** vorhanden, die bequem mit dem Personenaufzug erreichbar sind. Auch für Besucher gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten. Die Wohnung ist **barrierefrei zugänglich** und somit auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität geeignet. Die Stellplätze sind im Kaufpreis nicht inkludiert.

### Beschreibung der 3 Zimmer-Immobilie mit sonnigem Garten

- **Vorraum ca. 7,19 m<sup>2</sup>**
- **großzügige Wohnküche mit Essbereich ca. 28,86 m<sup>2</sup>**
- **Terrasse & Garten südwestseitig ausgerichtet, ca. 132,99 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer 1 ca. 11,85 m<sup>2</sup>**

- Zimmer 2 ca. 11,04 m<sup>2</sup>
- Bad ca. 5,54 m<sup>2</sup>
- separates WC mit Waschbecken ca. 1,69 m<sup>2</sup>
- AR ca. 1,51 m<sup>2</sup>

#### Fakten im Überblick:

- **Baubeginn voraussichtlich Ende 2025**
- **Wohnungen auf EIGENGRUND errichtet**
- moderne Architektur
- wertbeständiger **Massivbau**
- 16 cm EPS F+ **Vollwärmeschutzfassade**
- hochwertige und **3-fach isolierverglaste Fenster**
- Kunststoff/Alufenster
- **großzügige Panoramafenster** in den Wohnräumen
- **außenliegende Raffstore-Beschattung** mittels elektrischer Steuerung
- **Sicherheitseingangstüren in Widerstandsklasse WK3** (in brandhemmender EI230

S200) sowie einbruchhemmender und schallgedämmter Ausführung;

- **Fußbodenheizung** in allen Räumen
- Raumthermostate in den jeweiligen Schlaf + Wohnräumen, (Einzelraumregelung)
- **Luft-Wärmepumpe**
- **Feinsteinzeug- Bodenbelag** (30x 60 cm) in den Sanitärräumen
- Armaturen- Laufen Pro oder Ideal Standard Connect
- hochwertiger **Eichen Parkettboden** in den Wohnräumen
- **Klimaanlage** ist in jeder Wohnung **mittels Leerverrohrung vorbereitet**
- **Kinderwagen- und Fahrradabstellraum** im Kellergeschoss
- **Lift** vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss für die barrierefreie Erschließung
- Die **Rampe der Tiefgarage** ist in den Wintermonaten **beheizt**

### Weiterführende Informationen

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben haben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit

gewährleistet. Die auf den Fotos zu sehenden Accessoires werden nicht mit verkauft. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap