

**Lifestyle pur!! Moderne Dreizimmerwohnung mit Balkon,  
Dachpool & Fitnessbereichm Sauna und Tiefgaragenplatz**



**Objektnummer: 6342**

**Eine Immobilie von LionRealEstate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,79 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	83,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,46 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	192,00 €
<b>Heizkosten:</b>	88,25 €
<b>USt.:</b>	42,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

15.084,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



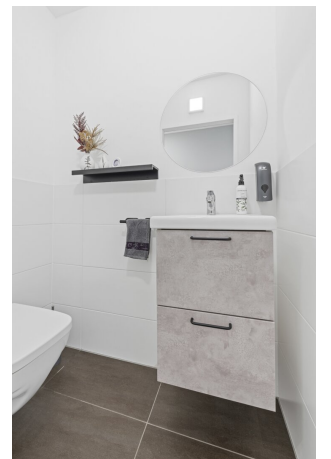
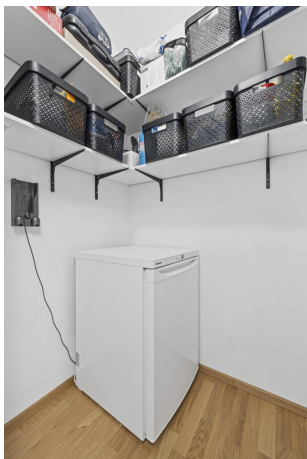
**Raschad Elfar**

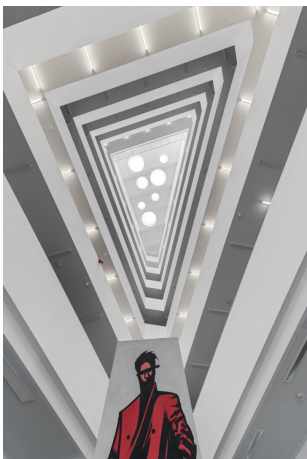
















# Objektbeschreibung

## Koffer packen, einziehen!

Wenn Sie Wert auf **Lebensqualität legen**, sich schon immer ein **offener Wohnbereich** mit moderner integrierter Küche wünschen, **Lifestyle** wichtig sind, wird Ihnen diese freundliche Wohnung sicherlich gefallen!

Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist der nordostseitige Balkon, auf dem Sie die **frische Luft genießen** und **entspannte Stunden im Freien** verbringen können – sei es bei einer Tasse Kaffee am Morgen oder einem Glas Wein am Abend.

Die Wohnung liegt im 4. Liftstock, besticht durch ihren **guten Grundriss**, da alle Zimmer **zentral begehbar** sind, die **ausgezeichnete Infrastruktur** und einer **sehr gut ausgestatteten Hausanlage**. Das Haus wurde ca. 2020 fertiggestellt und hat vielerlei Vorteile und ist dadurch **ideal für Paare oder Kleinfamilien**.

## Aufteilung der Wohnung:

- Großzügige Flur ca. 8,79m<sup>2</sup> inkl. Garderobe
- modernes und helles Wohn-Esszimmer (ca. 31,28m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf den nordostseitigen Balkon (ca. 6,59m<sup>2</sup>) mit tollem Fernblick
- helles Elternschlafzimmer (ca. 14,87m<sup>2</sup>)
- Kinderzimmer/Büro (ca. 12,75m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Waschmaschine und Trockner (ca. 6,00m<sup>2</sup>)
- Separates WC mit Waschbecken

- Begehbarer Abstellraum

### **Ausstattung:**

- Moderne ausgestattete Küche ist mit Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler und Kühlschrank-
- Die Wohnräume sind mit Parkett und der Sanitärbereich mit Fliesen verlegt
- 3-fach verglaste Holzalufenster mit außenliegendem Sonnenschutz
- Kellerabteil mit ca. 2,46m<sup>2</sup> ist ebenfalls vorhanden
- Die Fußbodenheizung erfolgt mittels Zentralheizung über Fernwärme

### **Lage und Nahversorgung:**

Nahe S-Bahn-Station Jedlersdorf/ Einkaufszentrum Trillerpark

### **Highlights auf einen Blick:**

-) Wohnen in einer **sehr internationalen** und **modernen Anlage** (Pool am Dach, Saunabereich,

Fitnessraum, Gemeinschaftsraum, Urban Gardening, Kinderspielplatz und Supermarkt) im **HAUS**

bzw. **in der Anlage**

-) **Einkaufszentrum „Trillerpark“ in unmittelbarer Nähe**

-) **hervorragende Anbindung** an das öffentliche Verkehrsnetz (S-Bahn-Station Jedlersdorf, Bus 30A,

31A, 32A)

-) **Digitaler Hausmeister** - Gemeinschafts- sowie die Freizeiteinrichtungen der Wohnhausanlage sind

über den „Digitalen Hausmeister“ reservierbar

Es besteht die Möglichkeit **einen Garagenplatz um € 27 500,- (nicht im Kaufpreis inkludiert)** zu erwerben.

Die Lage dieser Wohnung spricht für sich: Sie profitieren von **hervorragenden Verkehrsanbindungen** mit Bus und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Dank des **schnellen Autobahnanschlusses** sind Sie auch mit dem Auto bestens vernetzt.

In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Supermärkte, ein Kaffeehaus sowie ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie stets bestens versorgt sind und keine langen Wege in Kauf nehmen müssen.

Genießen Sie ein komfortables Leben in einer lebendigen Nachbarschaft! und nutzen Sie die Gelegenheit, diese interessante Wohnung in Wien zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie begeistern!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per E-Mail an [office@lion-estate.at](mailto:office@lion-estate.at) oder telefonisch unter +43 699 188 28 533. Bitte beachten Sie: Die Eigentümer wünschen eine diskrete Abwicklung durch uns. Für unsere Angebote gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben stammen direkt vom Eigentümer, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Wir weisen darauf hin, dass die Firma LionRealEstate GmbH kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz).

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13. Juni 2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposé zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges tätig werden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per E-Mail. Gerne nehmen wir auch alle wesentlichen Unterlagen zur Erstbesichtigung mit oder erklären Ihnen die neuen Richtlinien persönlich.

Wir weisen darauf hin, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit Namen und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap