# Modernes Wohnen beim Grünem Prater und WU

**Objektnummer: 3732**

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic Radisa (Inh. & GF)**

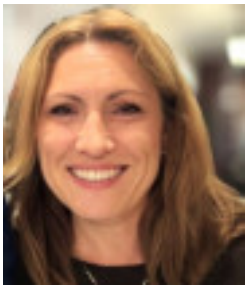
# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Vorgartenstraße |
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1020 Wien |
| **Baujahr:** | 2021 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 72,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 25,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,80 |
| **Kaufpreis:** | 745.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 178,20 € |
| **USt.:** | 17,82 € |

**Provisionsangabe:**

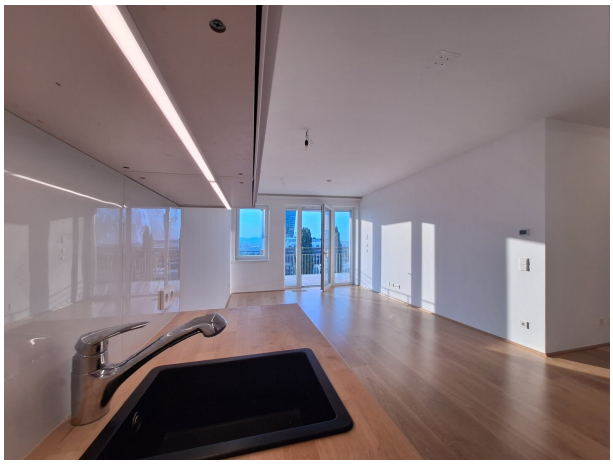
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

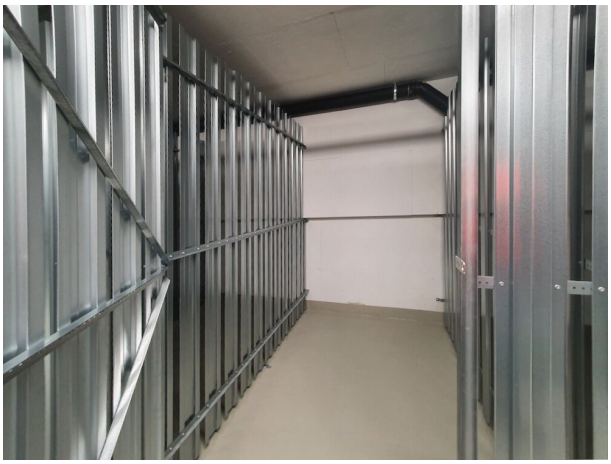
# Ihr Ansprechpartner

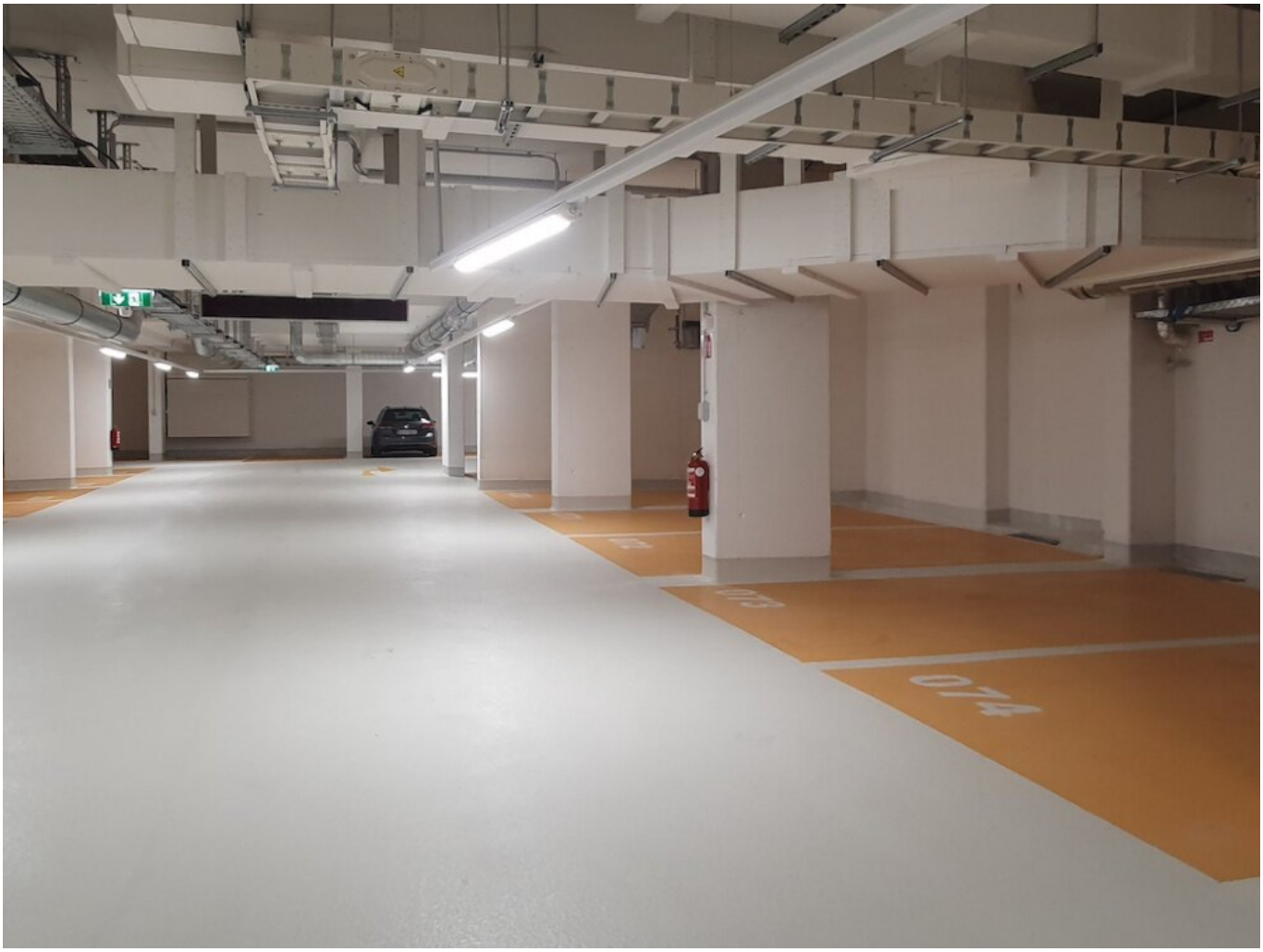


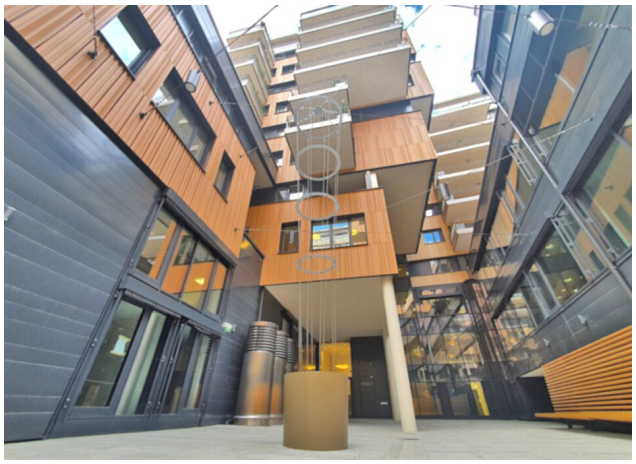
**Mag. Svetlana Papadopoulos Piskorová**

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52 // 8 / 8

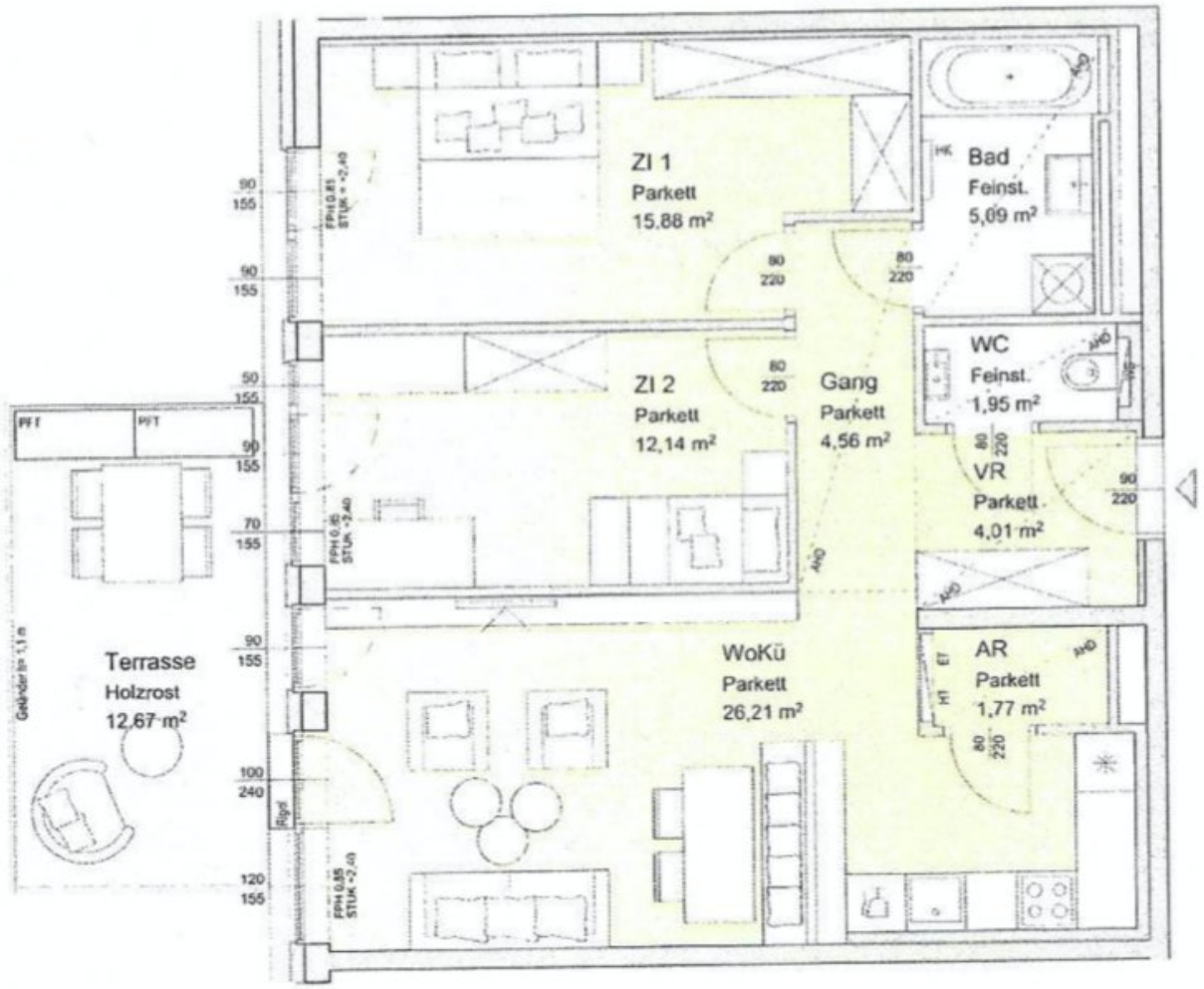





074



Stadion




N

Grundriss Maßstab 1:50

# Objektbeschreibung

**Traumhafte Etagenwohnung mit Fernblick**

Diese neuwertige Etagenwohnung in der begehrten Lage von 1020 Wien ist ideal wie für Familien wie auch Investoren.

Mit einer großzügigen Fläche von **72 m²** und **3 Zimmern** bietet sie ausreichend Platz für individuelles Wohnen und Entspannen.

Die Wohnung befindet sich in der **8. Etage** eines modernen Gebäudes und beeindruckt durch einen atemberaubenden **Fernblick** über den unverbaubaren Prater bis hin zum Kahlenberg und Leopoldsberg. Diese Aussicht genißt man von der eigenen **Terrasse**, deren Größe und Form perfekt für entspannte Stunden im Freien geeignet ist.

Dem Zeitgeist entsprechende Raumaufteilung umfasst eine **offene Wohnküche** mit **Einbauküche** und zwei Schlafzimmer. Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne** ausgestattet und ist von der Toilette getrennt.

Das Haus ist an Glasfasernetz angeschlossen und bietet somit schnelle Internetverbindung an. Die **Fußbodenheizung** ist nicht nur praktisch (platzsparend ohne Heizkörper) sondern auch effektiv (kein Heizen der oberen Nachbarn, wie in einem Altbau) und über Thermostate genau steuerbar.

Alle Fenster sind mit Außenrollos ausgestattet, somit ist komplette Abdunkelung der Schlafräume möglich.

Ein **Garagenstellplatz** in der **Tiefgarage** rundet das Angebot ab und sorgt für komfortables Parken in der Stadt (KP: € 50.000, BK inkl. RF: € 18,18 p.m.).

Das Haus wurde erst 2021 neu errichtet und begeistert die Bewohner mit der Lage (direkt beim Grünem Prater, WU, Stadion, Messegelände und unweit der Donau) der Ausstattung (gratis Fitnessstudio und Wellnesbereich im Haus, Kinderspielhaus und gemütlicher Miteinanderbereich im Innenhof sowie großer Fahrradabstellraum, bequeme Tiefgarage und Kellerabteile im EG) und den komfortablen Wohnungsgrundrissen. Das besondere an diesem Projekt: die spannende Kombination aus bestehenden historischen Gebäuden mit zeitgenössischer Architektur. Bald werden auch die restlichen denkmalgeschützten Stallungen nach und nach zum lebendigen Mittelpunkt und Begegnungsraum des Viertel Zwei umgebaut. Schon jetzt laden zahlreiche Grün- und Wasserflächen zur Erholung ein. Sie bilden einen angenehmen Ausgleich zum Alltag.

Die **Verkehrsanbindung** könnte nicht besser sein: Bus, U-Bahn und bald auch Straßenbahn) sind in unmittelbarer Nähe, sodass man/frau schnell und unkompliziert in alle Teile der Stadt

gelangt. Darüber hinaus finden Sie in der Umgebung zahlreiche Einrichtungen wie:

- Apotheke
- Klinik
- Schule
- Kindergarten
- Universität
- Supermarkt
- Bäckerei
- Einkaufszentrum

Der Kaufpreis für diese exklusive Wohnung beträgt **745.000,00 €**. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

**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://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.250m

Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <750m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.250m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <1.000m
Polizei <1.250m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap