

Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Garage und Pool



Wohnzimmer

Objektnummer: 6571

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2003
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	120,00 m²
Gesamtfläche:	120,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,20 kWh / m² * a
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	156,37 €
USt.:	10,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rafael Gartner

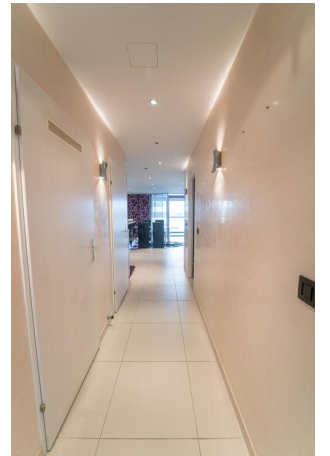
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Str. 88-90
1080 Wien

T +43 1 409 84 00

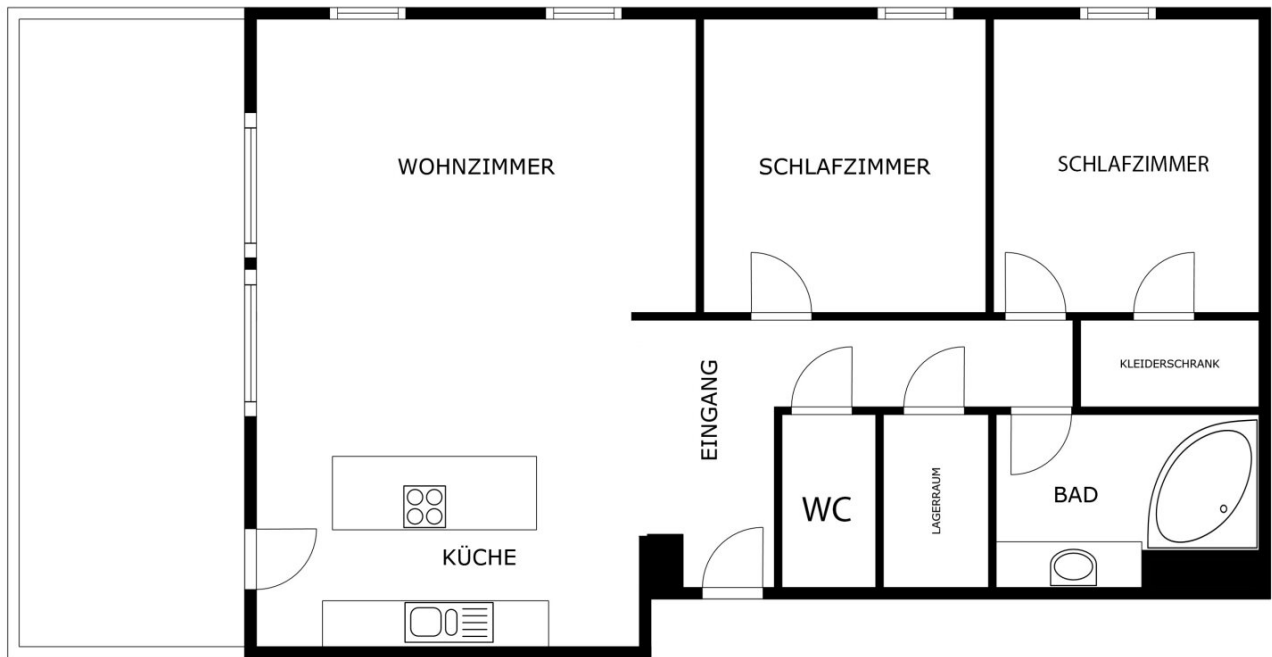












Objektbeschreibung

Objektdaten

- **Wohnfläche:** ca. 120 m²
- **Zimmer:** 3 (2 Schlafzimmer, ein großzügiger Wohnsalon mit integrierter Küche und Essbereich)
- **Bad:** 1
- **WC:** 1
- **Stockwerk:** 7. Liftstock
- **Besonderheiten:** Loggia, Klimaanlage, Jalousien zum Abdunkeln, Rooftop-Pool & Wellnessbereich

Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete **Luxus-Neubauwohnung** besticht durch ihre **moderne Architektur, edle Materialien** und durchdachte Raumaufteilung. Aufgeteilt auf insgesamt **3 Zimmer**, befinden sich neben dem **großzügigen Wohn- und Essbereich** (mit integriertem Küchenbereich) **2 helle Schlafzimmer**, ein modernes **Badezimmer**, ein separates **WC** sowie **1 Abstellraum**. Durch die **großflächigen Fenster** wird der Wohnraum mit Tageslicht durchflutet; bei Bedarf können Sie mithilfe der integrierten Jalousien den Lichteinfall individuell regeln.

Die **Loggia** bietet einen **herrlichen Weitblick** auf die umliegende Stadtlandschaft. Eine **Klimaanlage** sorgt für angenehme Temperaturen, insbesondere in den warmen Sommermonaten.

Ausstattung & Besonderheiten

- **Edle Oberflächen** und hochwertige Materialien
- **Offene Küche** im Wohnbereich, vollständig eingerichtet
- **Großzügiger Essbereich** mit Übergang in den Wohnsalon
- **Klimaanlage** für eine optimale Raumtemperatur
- **Jalousien** zur individuellen Lichtregulierung
- **Loggia** mit Weitblick
- **Outdoorpool, Sauna, Fitness- und Wellnessbereich** am Dach (gemeinschaftliche Nutzung)
- **Abstellraum** für zusätzlichen Stauraum
- **7. Liftstock** für mehr Ruhe und Ausblick

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer **begehrten Lage des 10. Bezirks** (Favoriten), nahe **Wienerberg**. Hier profitieren Sie sowohl von einer hervorragenden **Nahversorgung** als auch von weitläufigen **Grün- und Erholungsflächen**. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen liegen in unmittelbarer Nähe.

- **Verkehrsanbindung:**
- Mehrere **Buslinien** in kurzer Gehdistanz
- Schnelle Erreichbarkeit der **U-Bahn** und des **Bahnhofs** (z. B. Hauptbahnhof)
- Gute Anbindung an die **Südosttangente (A23)** und die **Südbahn (A2)**

- **Naherholungsgebiet Wienerberg:** Ideal für sportliche Aktivitäten, Spaziergänge und Erholung

Sonstiges

- **Energiedaten:**
- Energieausweis liegt vor
- **HWB:** 41,20
- **HWB-Klasse:** B

Betriebskosten Wellness - D
Rücklage A Allgemein
Rücklage B Wohnturm/Außenbereiche
Rücklage D Wellnessbereich
Betriebskosten Wohnturm - B

Allg. Betriebskostenkonto - A
Gesamtsumme
Garage Betriebskosten+Rücklage

Fazit

Diese exklusive Wohnung vereint **urbanen Komfort** mit **hoher Lebensqualität**. Die erstklassige Lage, die perfekte **Verkehrsanbindung** und das **hochmoderne Gebäude** mit Rooftop-Pool und Wellnessbereich machen dieses Objekt zu einer absoluten **Rarität** am Wiener Immobilienmarkt.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

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

Herr Rafael Gartner, Mobil: 0043 (0)676 / 7036040, Mail: r.gartner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap