

BRIGITTA - LIVING Nähe Augarten und Donaukanal



Objektnummer: 1673

Eine Immobilie von M² STEINER IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,89 m ²
Nutzfläche:	89,46 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,10 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	669.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

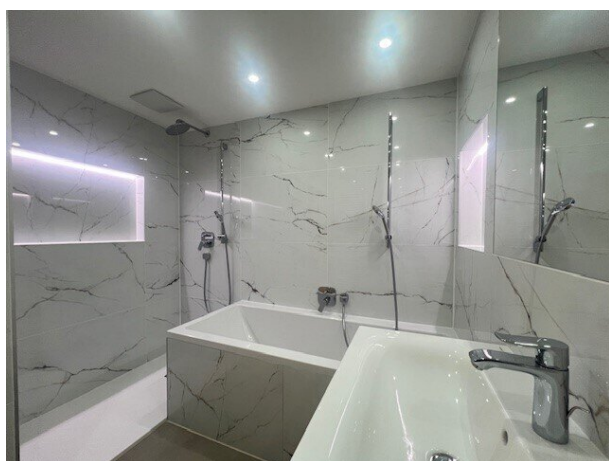
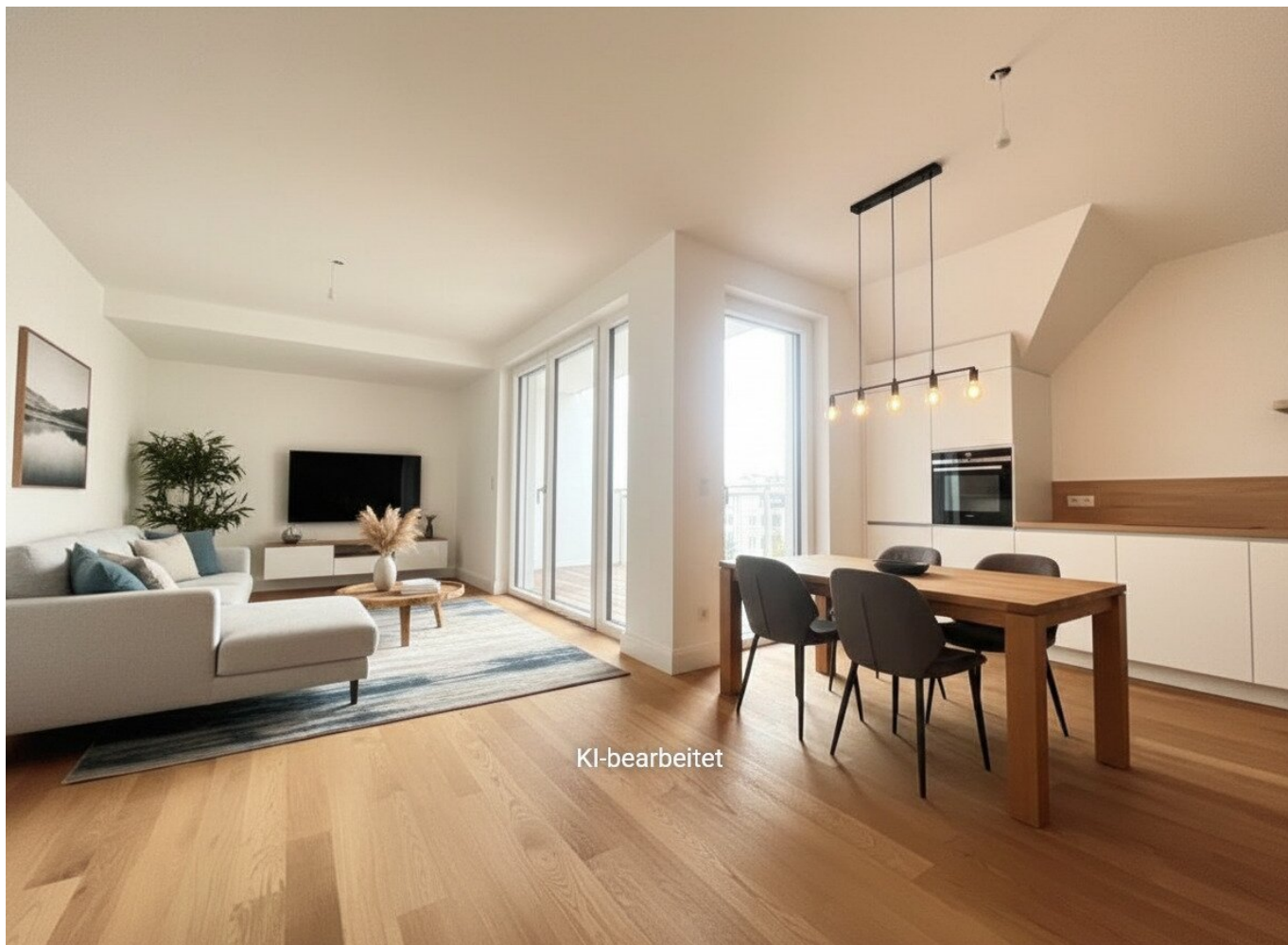


Martin Steiner

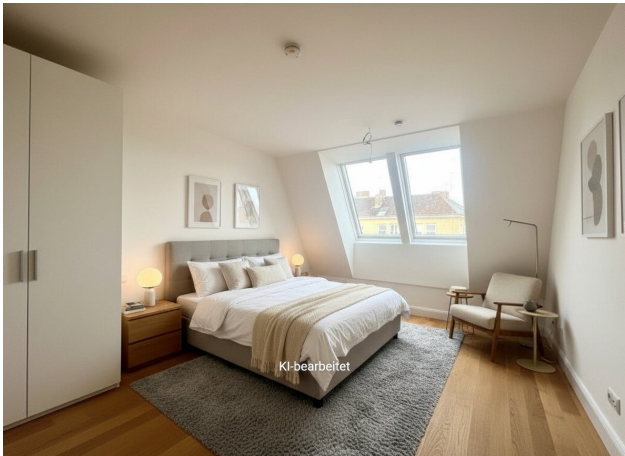
M² STEINER IMMOBILIEN
Apollogasse 9/17



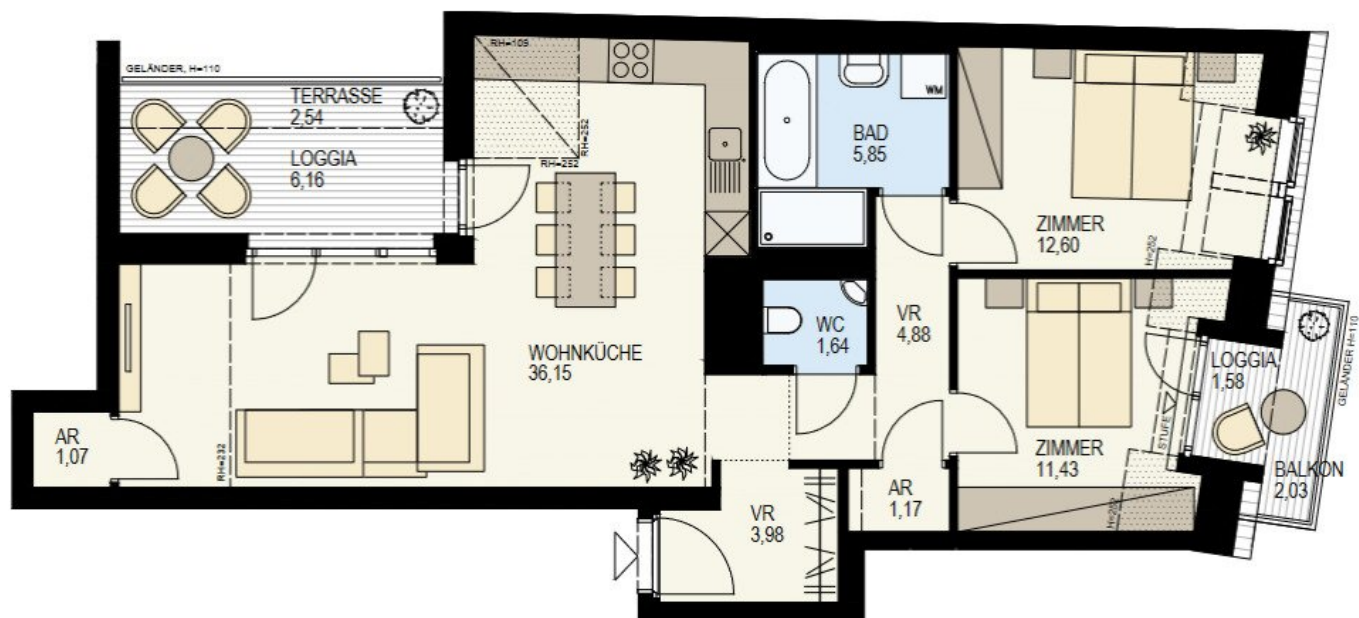












1. DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

BRIGITTA - LIVING

In sehr guter Wohnlage **im 20. Bezirk** - mit allen urbanen Vorzügen einer Großstadt - **nahe dem Augarten und dem Donaukanal** - wurde eine **moderne Wohnhausanlage** mit **38 Wohneinheiten** und **5 Apartments** zwischen **35m² und 102m²** Wohnfläche errichtet. Die **architektonisch ansprechende** und moderne **Fassdengestaltung des Hauses** zeichnet sich durch zahlreiche Erkerbildungen und anschließende Balkone aus. Der Großteil der Wohnungen verfügt über eine eigene **Freifläche - Balkon | Loggia | Terrasse**.

Die nahe gelegene Wallensteinstraße bietet - als Haupt-Einkaufstraße für den 20. Bezirk - mit sämtlichen Supermärkten und allen sonstigen Geschäften für den täglichen Bedarf die ideale Nahversorgung. Auch der begehrte **Hannover Markt** ist rasch zu Fuß erreichbar und bietet herrliche und frische Produkte aus Österreich.

Der beliebte und riesige **Augarten** ist in **nur 7 Gehminuten** zu erreichen und sorgt in mitten der Urbanität für **ausgezeichnete Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten in der freien Natur**.

Der in der Nähe gelegene **Donaukanal** ist ebenfalls eine sehr beliebte Freizeit- und Sportzone für Jung und Alt, wo in den Sommermonaten auch **eine Vielzahl an trendigen Lokalen und Bars** („Summer Stage“) geöffnet haben und Sie das Sommerfeeling genießen können.

In diesem **Neubauprojekt** werden **hochwertige 2 Zimmer Apartments** und **2-4 Zimmer Wohnungen** im Eigentum **neu errichtet**.

Bodentiefe Verglasungen sorgen für viel Licht, Offenheit und eine sehr behagliche Wohnatmosphäre.

Die Wohnungen werden mit einer **hochwertigen Ausstattung - Fußbodenheizung mit Luft-Wärme Pumpe** (niedrige Energiekosten!), Alu-Kunststoff-Fenster mit 3fach-Verglasung, Holzdielen, Marken-Sanitärprodukte, **innovativer Deckenkühlung**, Video-Gegensprechanlage, uvm. schlüsselfertig ausgestattet.

Die **Dachgeschoßwohnungen** sind mit **Klima und elektrischer Aussenbeschattung** zusätzlich ausgestattet. Für die Wohnungen in den Regelgeschossen sind die Rollläden für die Aussenbeschattung in der Fassade und die Elektrik vorbereitet. Aussenjalousien können als Extrawunsch ausgeführt werden.

14 Tiefgaragenplätze/ Duplex werden errichtet. Um Extrakosten von € 35.000 kann eine

Garage erworben werden.

Fertigstellung: Herbst 2024

Perfekte öffentliche Anbindung

Straßenbahnstationen der Linien 5, 31 und 33 in 2-3 Gehminuten zu erreichen

U4 Friedensbrücke (2 Straßenbahnstationen mit 33er oder 5er)

U6 Jägerstraße (1 Straßenbahnstation mit 33er)

Mit dem 31er direkt zum Schottenring (U4) - 5 Stationen

7 Minuten zu Fuß zum Augarten

Auf zahlreichen Radwegen sind Sie rasch überall hin unterwegs

Wir weisen darauf hin, dass zum Verkäufer aufgrund einer regelmäßigen Beauftragung mit Vermittlungsgeschäften ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Top 34 (neu T40) - " die Schnittige mit Grünblick"

sehr gut geschnittene **hof- und gassenseitige 3 Zimmer Dachgeschoss-Neubauwohnung** im 1.DG. Großzügige **Wohnküche mit rd.36m²** und Ausgang auf die **rd. 8,70m² Loggia mit Blick in weitläufige** Innenhof **Gartenflächen mit Baumbestand** der benachbarten Wohnhausanlagen. **Zwei schöne** nach SO orientierte **Schlafzimmer**, eines mit kleiner, rd. 3,5m² Terrasse, **Badezimmer mit Wanne und Dusche** sowie WM-Anschluss, separates WC mit Handwaschbecken und **zwei Abstellräume**.

Modern und urban Wohnen!

Der **Anlegerpreis** auf Anfrage.

Diesen Wohnungstyp gibt es - mit geringen Abweichungen hinsichtlich Wohnfläche und Freiflächen - **je nach Verfügbarkeit grundsätzlich auch im 5.Liftstock!**

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap