

## **BRIGITTA - LIVING Nähe Augarten und Donaukanal**



**Objektnummer: 1670**

**Eine Immobilie von M<sup>2</sup> STEINER IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien, Brigittenau           |
| Baujahr:                      | 2021                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 89,03 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 91,72 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Keller:                       | 1,10 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 27,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 698.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

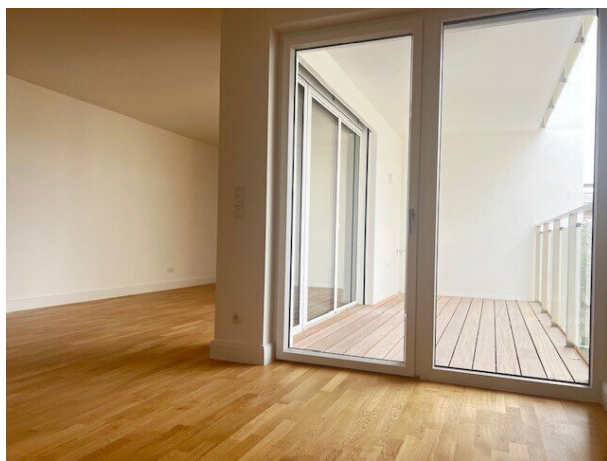
## Ihr Ansprechpartner

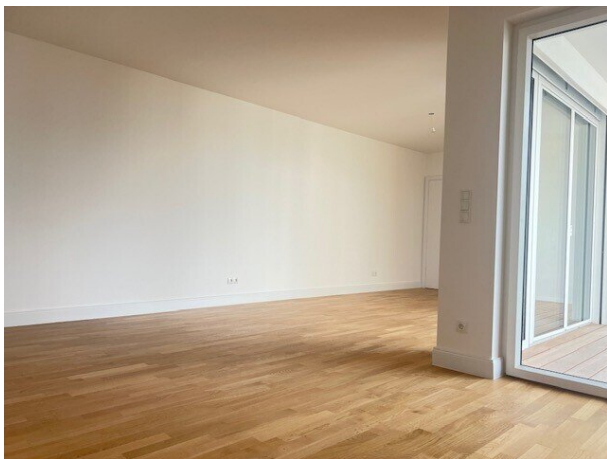


**Martin Steiner**

M<sup>2</sup> STEINER IMMOBILIEN  
Apollogasse 9/17  
1070 Wien





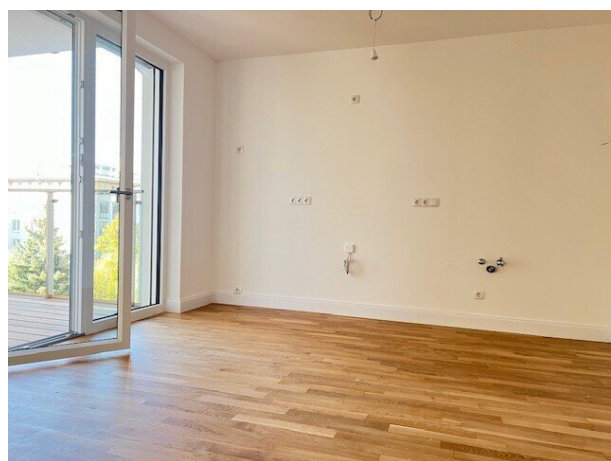






















# Objektbeschreibung

## 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 **35m<sup>2</sup> und 102m<sup>2</sup>** 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 (1Straßenbahnstation 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 30 - " die Schnittige mit Grünblick"***

Sehr gut geschnittene **hof- und gassenseitige 3 Zimmer Neubauwohnung** im 5.Liftstock. Großzügige **Wohnküche mit rd.36m<sup>2</sup>** und vorgelagerter **rd. 8,70m<sup>2</sup> Loggia mit Blick in die weitläufigen Gartenflächen mit Baumbestand** der benachbarten Wohnhausanlagen; zwei nach SO orientierte **Schlafzimmer**, eines mit kleiner Terrasse, **Badezimmer mit Wanne und Dusche** sowie WM-Anschluss, separates WC mit Handwaschbecken und **2 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 1.Dachgeschoss!**

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