

# WOHNENIMDRITTEN



**Objektnummer: 1697**

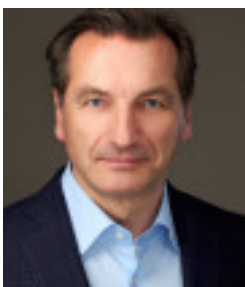
**Eine Immobilie von M<sup>2</sup> STEINER IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 58,65 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 62,81 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 28,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 650.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



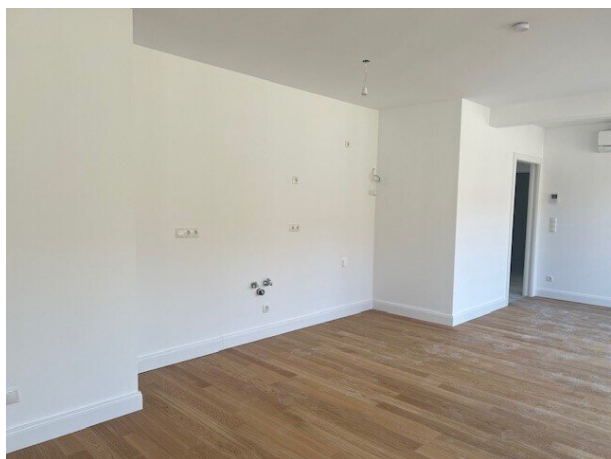
**Martin Steiner**

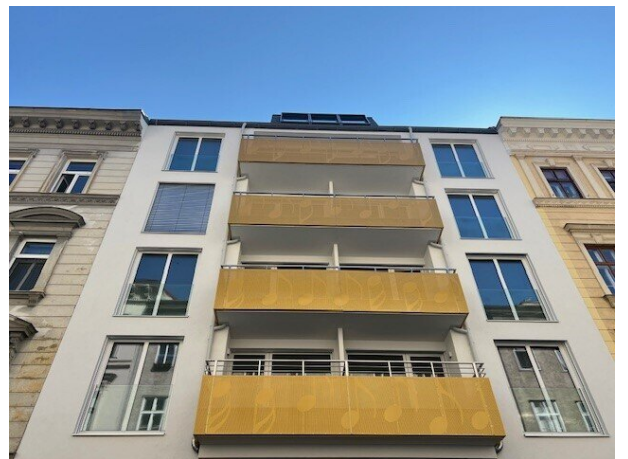
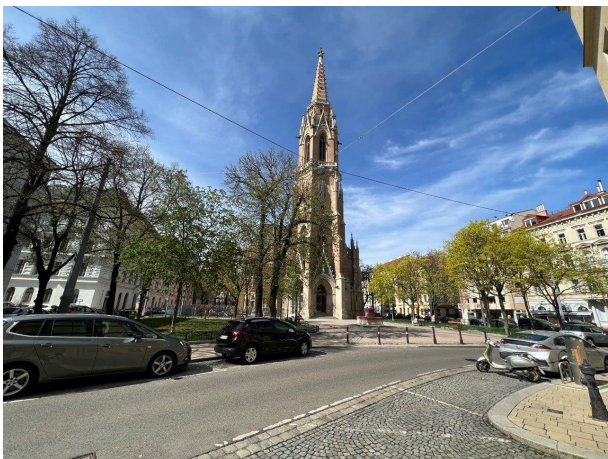
M<sup>2</sup> STEINER IMMOBILIEN  
Apollogasse 9/17  
1070 Wien

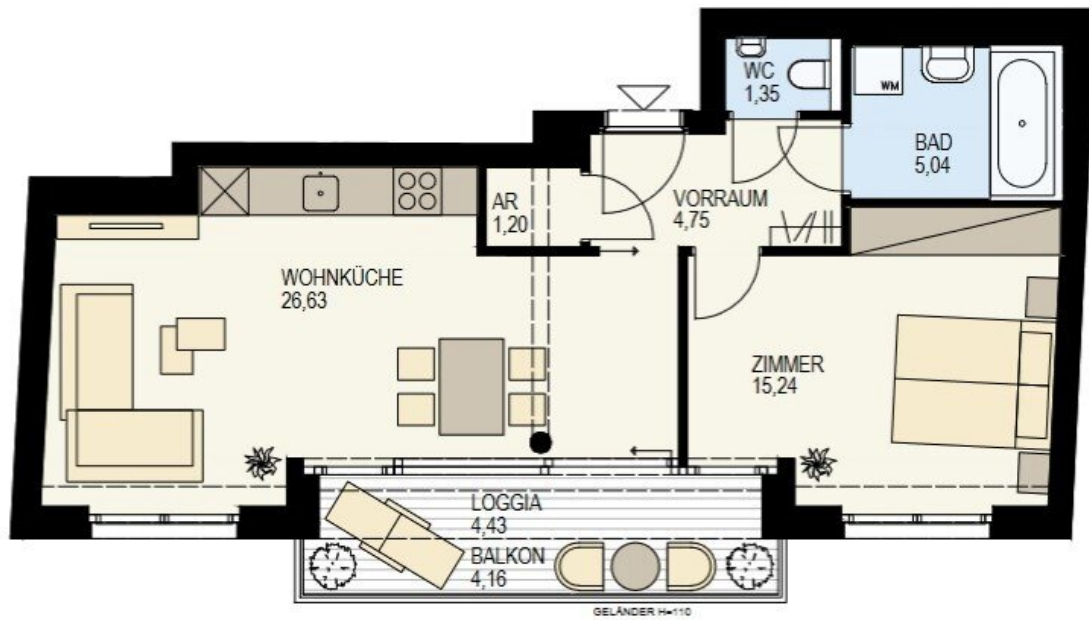












# Objektbeschreibung

## **PROJEKT-BESCHREIBUNG**

Mitten im 3. Bezirk zwischen Kolonitzplatz und Donaukanal, unweit von der Wiener Innenstadt, ist ein kleines und feines Neubau-Wohnprojekt für anspruchsvolles Wohnen errichtet worden.

Das Projekt verfügt über ein Erdgeschoss, 4 Obergeschosse und 2 Dachgeschosse.

Es wurden 12 hochwertige Eigentumswohnungen mit perfekt durchdachten Grundrissen und vier kleine Apartments im Erdgeschoss errichtet

Die unterschiedlichen Wohnungstypen verfügen größtenteils über attraktive Freiflächen.

Die Wohnfläche der 2-4 Zimmer Wohnungen beträgt rd. 39m<sup>2</sup> bis rd. 133m<sup>2</sup>.

Hauseigene Garage mit Hebebühne für drei PKW Stellplätze

Baustatus: bezugsfertig

## **AUSSTATTUNG**

- Echtholzparketten
- Feinsteinzeug in den Naßräumen
- Marken-Sanitäreinrichtung im Bad und WC
- Fußbodenheizung über energiesparende Luft-Wärmepumpen-System
- Raumkühlung durch Deckentemperierung über Wärmepumpe
- Elektrische Vorrüstung für Sonnenschutz
- Hochwertige bodentiefe Fenster für optimalen Lichteinfall

- Gegensprechanlage mit Video-Option
- Air Condition im Dachgeschoss
- u.v.m.

## **L A G E**

Die Wohnhausanlage entsteht in einer ruhigen Einbahngasse in einer sehr gefragten Wohnlage zwischen Kolonitzplatz und Donaukanal.

Die Lage zeichnet sich aus durch:

- die Nähe zum Wiener Stadtzentrum/1.Bezirk
- die Nähe zum Freizeit- und Erholungsgebiet sowie der trendigen Lokalszene am Donaukanal
- die Nähe zum Grünen Prater
- die perfekte Nahversorgung für den täglichen Bedarf im nahen Umfeld
- die Nähe zu sämtlichen Kunst- und Kultureinrichtungen
- die perfekte öffentliche Anbindung (Straßenlinie O und 1/Ringwagen; U3 und U4 Wien Mitte, sowie S-Bahn und CAT Direktverbindung zum VIA/ Flughafen)
- die Nähe zu "The Mall" Wien Mitte/ Shopping Center/ Kino Center / Gastronomie

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

### **Top 15 - Dachgeschoss**

großzügige 2-Zimmer Terrassenwohnung. Die helle und sympathische Wohnung besticht durch eine rd. 26m<sup>2</sup> Wohnküche mit einer rd. 8,50m<sup>2</sup> Freifläche zum Ausspannen und Genießen. Weiters verfügt die perfekte Stadtwohnung über ein schönes Schlafzimmer mit französischen Balkon, Badezimmer, separates WC, Abstellraum und ein zentrales Vorzimmer.

Der Anlegerpreis auf Anfrage.

Die Möblierungsbilder sind KI bearbeitet.

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 <500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap