

„Skyview-Apartment“: Gemütliche 2 Zimmerwohnung mit außergewöhnlichem Weitblick



Objektnummer: 95915

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Seyringer Straße |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1210 Wien |
| Baujahr: | 2015 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 53,88 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 21,50 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,87 |
| Kaufpreis: | 369.000,00 € |
| Betriebskosten: | 106,22 € |
| USt.: | 13,22 € |
| Provisionsangabe: | |

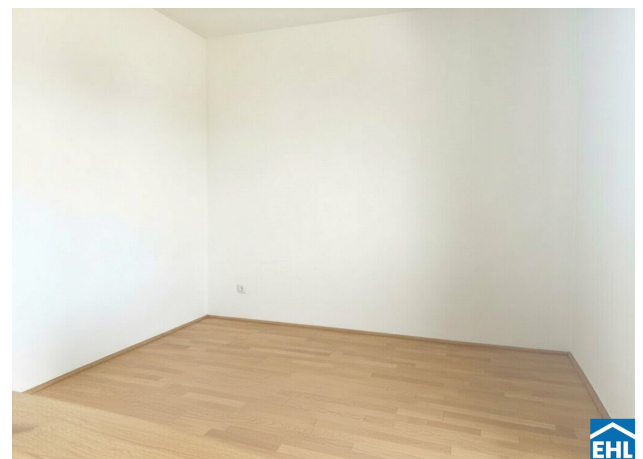
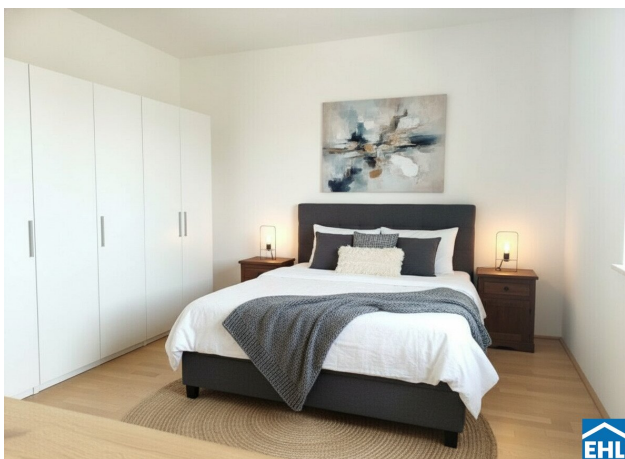
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



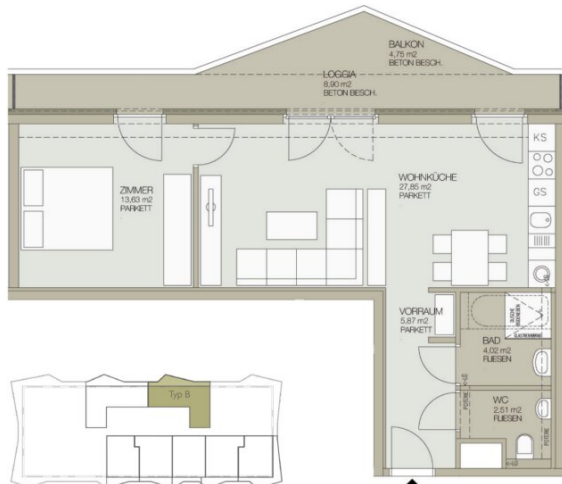
Julie Wittrich

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1







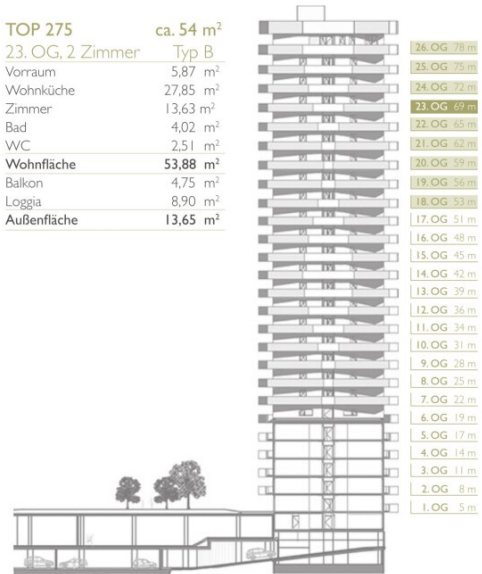


M 1:100 bei Format A4
1 m 3 m 5 m

Unverbindliche Grundrissinformation.

Die eingetragenen Möblierungen sind Einrichtungsvorschläge und im Kaufpreis nicht enthalten, die Nutzflächenangaben erfolgen vorbehaltlich des endgültigen Nutzwertgutachtens. Es gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung sind vorbehalten.

| TOP 275 | | ca. 54 m ² |
|--------------------|----------------------------|-----------------------|
| 23. OG, 2 Zimmer | Typ B | |
| Vorraum | 5,87 m ² | |
| Wohnküche | 27,85 m ² | |
| Zimmer | 13,63 m ² | |
| Bad | 4,02 m ² | |
| WC | 2,51 m ² | |
| Wohnfläche | 53,88 m² | |
| Balkon | 4,75 m ² | |
| Loggia | 8,90 m ² | |
| Außenfläche | 13,65 m² | |



ENTWURF:

querkraft architekten zt gmbh
www.querkraft.at

PLANVERFASSER:

ARCHITEKTEN FRANK + PARTNER
www.frank-partner.com

VERTRIEB:

ÖRAG Immobilien
www.oerag.at

EIN PROJEKT DER:

6B47 Real Estate Invest
www.6b47.com



Objektbeschreibung

„Skyview-Apartment“: Gemütliche 2 Zimmerwohnung mit außergewöhnlichem Weitblick

In dem im Jahr 2015 entstandenem Stadtviertel rund um das Einkaufszentrum „City Gate“ bietet sich die Möglichkeit, eine clever geplante 2 Zimmerwohnung zu erwerben.

In luftiger Höhe des 23. Stockwerks gelegen, bietet diese freifinanzierte Eigentumswohnung neben einem atemberaubenden Blick draußen, auch im Inneren eine praktische Raumaufteilung und moderne Ausstattung.

Die knapp 54 m² Wohnfläche sind aufgeteilt wie folgt:

- Eine geräumige Wohnküche (ca. 28 m²) mit bereits ausgestatteter Einbauküche, genügend Raum für ein gemütliches Wohnzimmer sowie einen Essbereich.
- Ein praktisch geplantes Schlafzimmer (ca. 13,6 m²), in welchem problemlos u.a. ein Doppelbett, sowie ein großer Kasten Platz finden.
- Ein Badezimmer mit barrierefreier Dusche.
- Eine separate Toilette mit Waschbecken.
- Eine kleine Nische im Vorraum eignet sich hervorragend zur Unterbringung einer Garderobe.
- Die westseitige Loggia ist besonders abends der ideale Ort, um freie Sicht auf wunderschöne Sonnenuntergänge zu genießen.

Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt und steht ab August 2026 zur Verfügung.

Die Ausstattung:

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Zeitlose Fliesen in Bad und Toilette
- Innenliegende, textile Rollos
- Vollausgestattete Einbauküche

Weitere Allgemeinbereiche, die im Haus zur Verfügung stehen:

- Lift
- Kellerabteile
- Fahrradraum
- Waschküche
- Gartendeck mit diversen Spielflächen und Ruhezeiten

Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. USt.

Die Lage & Infrastruktur:

Das Objekt bietet eine optimale Infrastruktur. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind direkt im Shopping-Center „Citygate“ mit rund 50 Einkaufsmöglichkeiten vorhanden und in weniger als einer Gehminute erreichbar. Zudem befindet sich eine Park- & Ride-Anlage in unmittelbarer Nähe.

Hinter der Anlage liegt die U1-Station „Aderklaaer Straße“, die Ihnen eine direkte Verbindung in das Stadtzentrum sowie sämtliche andere Teile der Stadt ermöglicht.

Auch für Autofahrer bestens erschlossen: so liegt die Autobahzufahrt Rautenweg zur S2 und weiterführend A23 Südosttangente nur wenige Fahrminuten entfernt.

- U-Bahn-Linie U1 „Aderklaaer Straße“ – nur 5 Gehminuten entfernt
- Buslinien 25A, 28A – ebenfalls fußläufig erreichbar

Wir weisen darauf hin, dass die Bilder mithilfe von KI virtuell möbliert wurden, um ein besseres Raumgefühl vermitteln zu können.

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 <750m
Apotheke <250m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.