

#### Wien

# Schöne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 2020344597



KAUFPREIS: 928.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3



- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner



# Auf einen Blick

Objektnummer	2020344597
Wohnfläche	ca. 81 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2020

928.000 EUR
Etagenwohnung
provisionsfrei
Erstbezug
Massiv



# Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieausweis gültig bis	10.05.2027
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	34.42 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	В



### Die Immobilie







### Die Immobilie







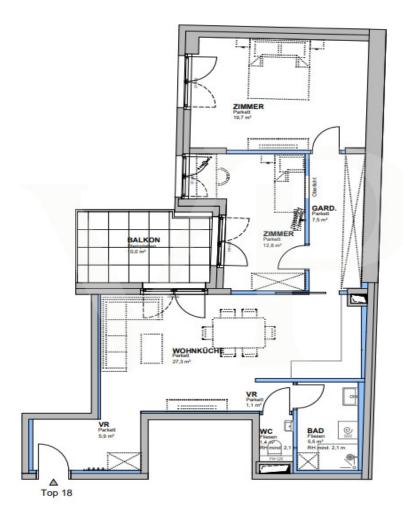
# Die Immobilie







#### Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



#### Ein erster Eindruck

Diese Etagenwohnung liegt im 3. Obergeschoss und ist Richtung ruhigen Innenhof ausgerichtet.

Hier erwartet Sie ein Vorraum über welchen Sie in den offenen Wohnbereich mit Küche gelangen, zwei zentral begehbare Zimmer, ein Bad und ein separates WC.

Dieses Neubauprojekt umfasst 34 Wohnungen auf 7 Etagen.

Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen haben Wohnflächen zwischen ca. 46 m² und ca. 110 m².

Durch die zahlreichen bodentiefen Fensterelementen sind die Wohnungen lichtdurchflutet und hell.

Die Balkone, Terrassen und Dachterrassen sind von Stab-/Glasgeländer umgeben und laden zum Entspannen und Genießen im Freien ein.

Von der Garage mit den 13 PKW-Stellplätzen gelangt man bequem mit dem Aufzug in die jeweilige Wohnebene.



#### Ausstattung und Details

Ihr neues Zuhause verfügt über einen hohen technischen Standard und eine besondere Ausstattung:

- Videogegensprechanlage,
- raumweise steuerbare Außenrollos,
- Echtholzparkett in allen Wohn- und Schlafräumen sowie Gängen,
- moderne Auswahl an Fliesen und Armaturen für die Nassräume,
- 2,20 m hohe Innentüren und vieles mehr.



#### Alles zum Standort

Der vierte Bezirk Wiens gehört zu den beliebtesten und begehrtesten Wohngegenden der Stadt.

In unmittelbarer Umgebung des Projektes sind der Naschmarkt, die Secession, der Karlsplatz und die Wiener Innenstadt – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Beste Infrastruktur und Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz:

Die Straßenbahnlinien 1 und 62 bringen Sie in wenigen Minuten ins Zentrum von Wien oder in die Außenbezirke.

Wenige Gehminuten entfernt befinden sich die U1-Station Taubstummengasse und eine Station der Autobuslinie 13A, die zum Hauptbahnhof führt.

Zudem fährt die Badner Bahn entlang der Wiedner Hauptstraße und bringt Sie komfortabel aus der Stadt hinaus in das südliche Wiener Umland mit Thermenregion und Heurigenorten.



#### Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com