

1130 Wien | Wohnung | Objektnummer: 57048

Luxuswohnung mit XXL Balkon in absoluter Ruhelage am Roten Berg



Ihr Ansprechpartner

Aurelian Tranc

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

Luxuswohnung mit XXL Balkon in absoluter Ruhelage am Roten Berg



Lage

Roter Berg

Willkommen in Ihrem neuen **Zuhause** im wunderschönen 13. Wiener Bezirk! Diese 4-Zimmer Wohnung im 1.Stock bietet auf großzügigen 172,42 m² Nutzfläche ein modernes und komfortables **Wohnambiente**, das keine Wünsche offen lässt.

Die Wohnung besticht durch eine **durchdachte** Raumaufteilung mit einer hellen **SÜD-Ausrichtung** und gemütliche Schlafzimmer. Besonders hervorzuheben ist großzügiger Balkon der Ihnen einen Rückzugsort im Grünen direkt vor der Haustür bietet – ideal für entspannte Stunden, Grillabende oder einfach zum Sonne tanken.

Für höchsten Wohnkomfort sorgt die **Fußbodenheizung bzw. die innovative Deckenkühlung und -heizung** welche per **SMART-HOME oder APP** kontrolliert werden kann.

Auch Familien kommen hier voll auf ihre Kosten: Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar, sodass Ihre Kinder kurze Wege zum Lernen und Spielen haben. Für den täglichen Einkauf finden Sie Supermärkte und Bäckereien ganz in der Nähe, die Ihnen die Versorgung mit frischen Lebensmitteln erleichtern.

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen, eine zentrale Lage und eine angenehme Umgebung – ein **ideales Zuhause für Singles, Paare oder Familien, die Wert auf Qualität und Lebensqualität legen.**

Zögern Sie nicht und lassen Sie sich diese attraktive Immobilie im 13. Bezirk nicht entgehen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses besonderen Angebots! Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

DAS PROJEKT

- 3 Wohnung (1 Wohnung pro Ebene)
- Hochwertigste Ausstattung & Modernste Technik
- Barrierefrei
- 4 Autoabstellplätze (1 Garage, 3 Stellplätze)
- uvm.

AUSSTATTUNG

- **Smart Living:** Intelligente Smart-Home-Steuerung für Beleuchtung, Heizung, Kühlung und Beschattung
- Fenster und Türen in Holz-Alu mit 3-fach Verglasung von der Firma "JOSKO"
- Barrierefreier Lift
- Großzügige Kellerabteile
- uvm.

AUFTEILUNG

- **Wohnküche:** 75,08 m² (Parkett)
- **Zimmer 1:** 23,41 m² (Parkett)
- **Zimmer 2:** 15,39 m² (Parkett)
- **Zimmer 3:** 14,26 m² (Parkett)
- **Vorraum:** 9,55 m² (Parkett)
- **Bad 1:** 6,70 m² (Fliesen)
- **Bad 2:** 6,22 m² (Fliesen)
- **Abstellraum (AR):** 3,97 m² (Parkett)
- **Gang:** 3,52 m² (Parkett)
- **WC:** 1,83 m² (Fliesen)
- **Balkon:** 13,64 m²

ECKDATEN

- **STOCKWERK:** 1.Stock
- **BEZIEHBAR:** SOFORT
- **WOHNFLÄCHE:** ca.157,18m²
- **BALKON:** ca. 19,26m²
- **ZIMMER:** 4
- **MÖBLIERUNG:** nein
- **KÜCHE:** nein
- **BADEZIMMER:** Badewanne & Dusche

- **WC:** 2
- **HEIZUNG:** Luftwärmepumpe
- **KELLERABTEIL:** Ja
- **STELLPLATZ GARAGE:** nicht inkludiert

Verhandlungspreis: EUR 1.440.00,00

Betriebskosten: EUR folgen

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Die Pläne und alle weiteren Unterlagen wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Wir übernehmen keine Haftung für Abweichungen und beziehen uns auf das vorläufige Nutzwertgutachten. Der Plan dient als Orientierungshilfe.

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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 157,18 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 172,42 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Balkonfläche:	ca. 19,26 m ²	Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	1. Etage	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	4	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Bäder:	2	Bauart:	Neubau
WCs:	2	Zustand:	Erstbezug
Balkone:	1	Baujahr:	2025
		Energieausweis:	
		Gültig bis:	19.07.2032
		HWB:	B 35,8 kWh/m ² a
		fGEE:	A 0,7

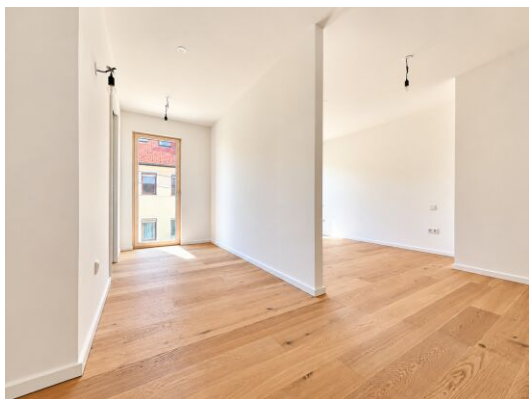
Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung
Fahrstuhl:	Personenaufzug		
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	WCs:	Getrennte Toiletten
Belüftung:	Kühlung	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Ausblick:	Grünblick	Stellplatzart:	Parkplatz
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Extras:	Fahrradraum, Seniorengerecht, Rollstuhlgerecht

Preisinformationen

Kaufpreis:	1.440.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

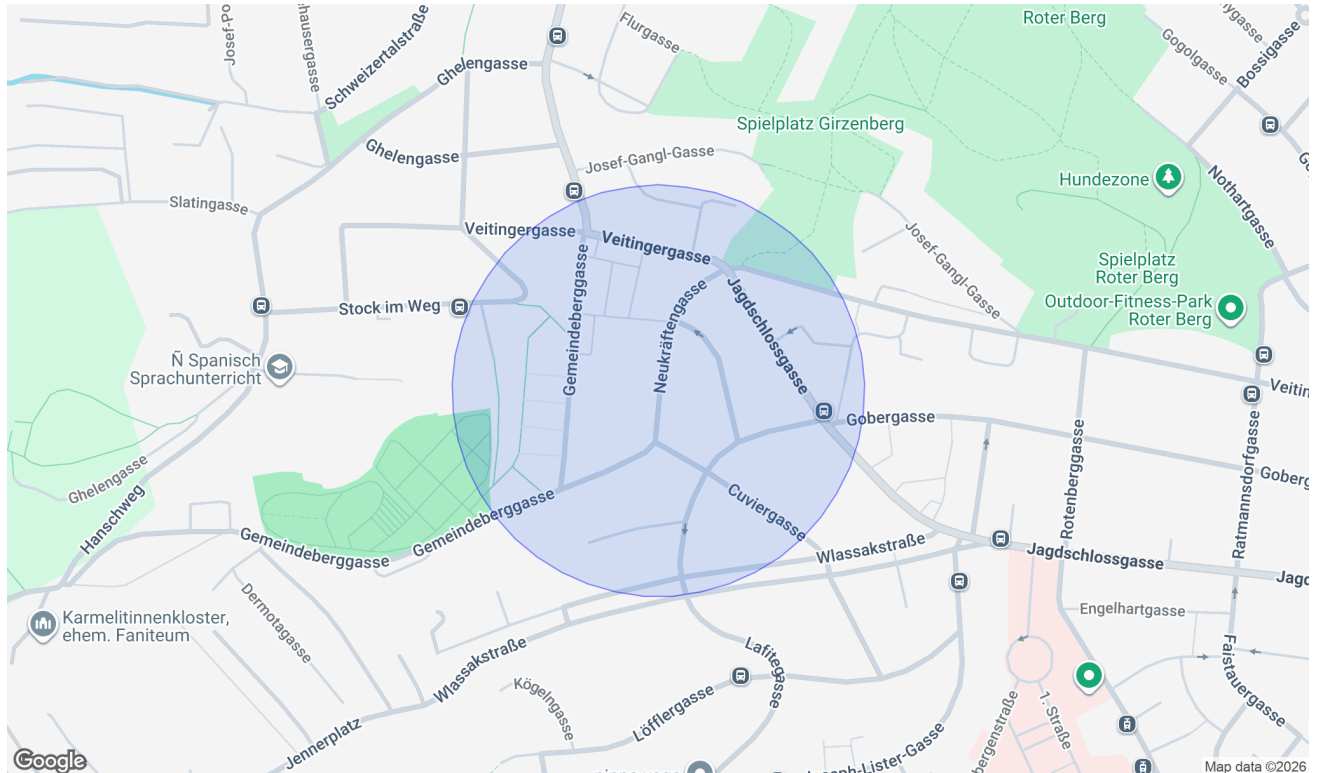
Weitere Fotos





Lage

1130 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	4.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	1.000 m
U-Bahn	1.500 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	4.500 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	4.000 m

Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at