Erstbezug! hochwertige Dachgeschosswohnung mit südostseitiger Terrasse und Wintergarten

Ansicht Wohnküche mit Terrasse und Loggia

Objektnummer: 6313

Eine Immobilie von LionRealEstate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,75 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	419.000,00 €
Betriebskosten:	131,54 €
USt.:	15,62 €

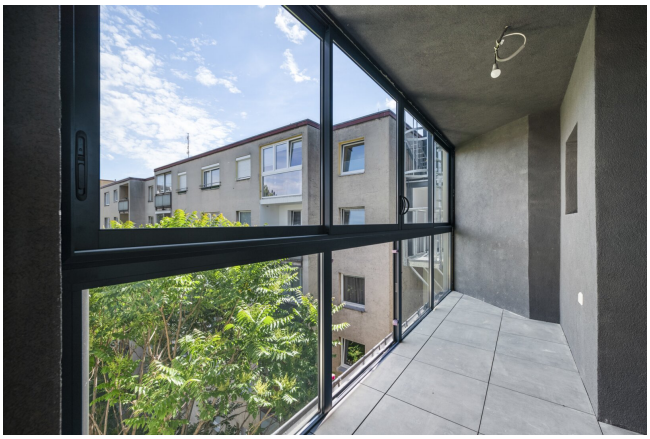
Provisionsangabe:

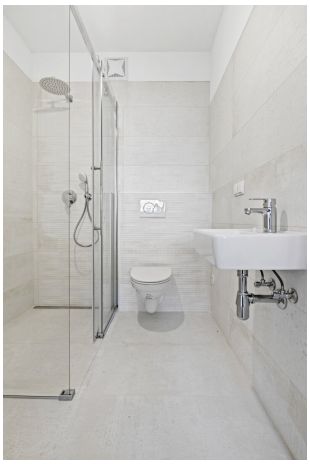
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Raschad Elfar

LionRealEstate GmbH
Rembrandtstrasse 5/13
1020 Wien





Objektbeschreibung

Sie werden sich bestimmt wohlfühlen - Wohn(t)raum mit südostseitiger Terrasse und gemütlichen Loggia als Wintergarten benutzbar

nahe Einsiedlerplatz und Parkanlage am Hundsturm

Wenn Sie auf der Suche nach einer **hellen Wohnung mit Panoramaverglasung** mit einer **einladenden südostseitigen Terrasse mit Ausblick in den ruhigen Innenhof** sind und sie gerne von einem **Wintergarten in Ruhelage träumen**, wird Ihnen diese Wohnung sicherlich gefallen!

Diese neugeschaffene Zweizimmerwohnung im 1.Dachgeschoss mit einer Größe von ca. 50,76m² zzgl. ca. 7,24m² Loggia und ca. 10,23m² Terrasse wurde soeben fertiggestellt und lässt keine Wünsche offen. Neben der **sehr guten Ausstattung** besticht diese Wohnung zusätzlich durch ihre Raumhöhe von **ca. 2,60 Meter** und durch ihre **großzügige Fensterfläche** gelangt **viel Sonnenlicht** herein und die Terrasse lädt dazu ein sich vom Alltagsstress optimal zu erholen.

Diese Wohnung besticht durch ihre **optimale Ausrichtung**, der **zukunftsorientierten Heiztechnik** mittels **Wärmepumpe (LG)** und den **unverbaubaren Blick** in den Innenhof.

Erwähnenswert ist, dass es **kaum** Dachschräge gibt.

Neben der sehr guten Ausstattung bietet die Wohnung in den Sommermonaten eine angenehme Temperatur durch die **vorhandene Klimaanlage.**

Aufteilung der Wohnung:

- Großzügige Wohnküche (ca. 30,41m²) mit Ausgang auf die südostseitige Terrasse und Zugang zur verglasten Loggia (Fenster kann geöffnet werden) – selbstverständlich ist bei der Terrasse ein **Elektro- und Wasseranschluss vorhanden**

- großzügiges Schlafzimmer (ca. 14,64m²) mit **eigenem Zugang** zum Bad mit Dusche mit Regenrinne, Waschbecken und WC (ca. 3,83m²)

- Gäste-WC **separat**

- Gut nutzbare Loggia (ca. 7,24m²) und Terrasse (ca. 10,23m²)

- Nische für Waschmaschine

Ausstattung:

- Die Wohnräume sind mit **Fischgrätparkett** (Eiche geölt) und der Sanitärbereich mit italienischem **Feinsteinzeug** verlegt

- 3-fach verglaste Alufenster

- **Klimaanlage (LG) und Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe (LG)**

- Terrasse mit Betonstein ausgestattet sowie **Vorbereitung für Wasser- und Stromanschluss**

Lage und Nahversorgung

Familienbad Einsiedlerplatz

Die Kaufvertragserrichtung und Kaufvertragsabwicklung erfolgt über Herr Dr. Christian Vitali.

Diese Wohnung ist sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die Buslinien 59A und die Straßenbahnlinie 6 und 18 halten unweit vor dem Haus. Die S-Bahnstation Matzleinsdorfer Platz ist ca. 8 Minuten öffentlich und die U4 Station Margaretengürtel in 7 Minuten zu Fuß entfernt. Auch die Infrastruktur kann als sehr gut bezeichnet werden. Ebenso Kindergärten, Volksschulen, Ärzte und Banken sind nicht weit entfernt.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per E-Mail an office@lion-estate.at oder telefonisch unter +43 699 188 28 533. Bitte beachten Sie: Die Eigentümer wünschen eine diskrete Abwicklung durch uns. Für unsere Angebote gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben stammen direkt vom Eigentümer, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Wir weisen darauf hin, dass die Firma LionRealEstate GmbH kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz).

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13. Juni 2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposés zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges tätig werden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per E-Mail. Gerne nehmen wir auch alle wesentlichen Unterlagen zur Erstbesichtigung mit oder erklären Ihnen die neuen Richtlinien persönlich.

Wir weisen darauf hin, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit Namen und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap