

Energieeffizientes und luxuriöses Wohnen auf 2 Ebenen - Terrasse, Fernblick



Objektnummer: 5940

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Wohnfläche:	116,50 m ²
Nutzfläche:	133,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	6,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	697.000,00 €
Betriebskosten:	236,21 €
Heizkosten:	110,17 €
USt.:	45,65 €

Ihr Ansprechpartner

Mag. Maria Rieger

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

T +43 1 409 84 00
H +43 699 1414 4040

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











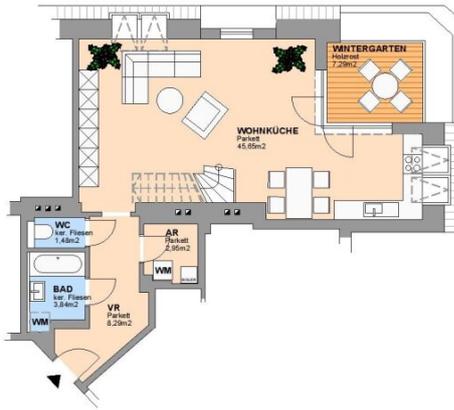
DETAILS

Wohnfläche ca. 109,15m²

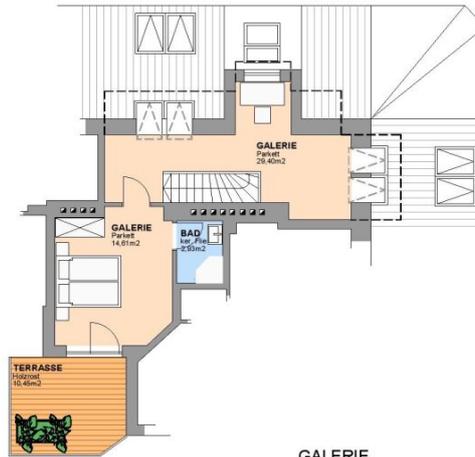
1 Vorraum	8,29m ²
1 WC	1,48m ²
1 Bad	3,84m ²
1 Abstellraum	2,95m ²
1 Wohnküche	45,65m ²
1 Galerie	29,40m ²
1 Galerie	14,61m ²
1 Bad	2,93m ²

1 Wintergarten	7,29m ²
1 Terrasse	10,45m ²

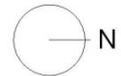
Preis: auf Anfrage



VORABZUG WOHNEBENE 1. DG



GALERIE



0 1m 3m 5m

INFORMATIONEN UND VERKAUF

(alle Flächenangaben vorbehaltlich Abweichungen, die sich aus dem Bauablauf ergeben)

MAISONNETTEWOHNUNG TOP 39

M 1:100

Dachneubau / Hasengasse 9 / Wien, Favoriten
 ein Projekt der
 Hasengasse 9 Immobilien-Entwicklungs-GmbH
 Weyrgasse 7/5, 1030 Wien

Objektbeschreibung

Diese exklusive Dachgeschossmaisonette - mit einer Wohnfläche von ca. 117 m² inklusive einem teilbeschatteten Wintergarten von ca. 7 m² - wurde in einem sanierten Staltpbau 2023 neu errichtet. Vom Wintergarten aus kann man den Sonnenuntergang beobachten und den traumhaften Ausblick auf die nahegelegenen Wiener Hausberge genießen. Die Terrasse liegt südostseitig in den ruhigen Innenhof gerichtet und ist nahezu uneinsehbar.

Ein Highlight dieser Wohnung ist definitiv die äußerst helle Wohnküche, welche mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet ist. Hier können Sie kochen, essen und gemütliche Abende verbringen. Die Fußbodenheizung sorgt dabei für eine angenehme Wärme und die edlen Dielen und Fliesen verleihen der Wohnung einen besonderen Flair. Mit dem Lift gelangen Sie bequem und barrierefrei in die Dachgeschosswohnung.

Die Wohnung eignet sich perfekt zum individuellen Gestalten: teilen Sie Räume ab oder definieren Sie Bereiche zum offenen Wohnen oder Arbeiten.

Auf derselben Etage (1.DG = 4. OG) steht noch **1** weitere hochwertig ausgestattete **Dachgeschossmaisonette** zum Verkauf zur Verfügung.

Top 38: ca. 77,50 m² / 2 Zimmer

BESONDERHEITEN - AUSSTATTUNG

- Effiziente und energiesparende Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Deckenkühlung - sorgt für ein ausgewogenes Wohn- und Raumklima (ersetzt die Klimaanlage)
- Deckenbeleuchtungs-Panäle - ermöglichen individuelle Raumlichtgestaltung

- bodentiefe Fenster mit elektrischem Lüftungsfenster
- modern ausgestattete Einbauküche von HAKA mit Neff Geräten
- Rupo Fenster und Türen mit elektrischer, fernbedienbarer Außenbeschattung
- Velux Fenster mit Außenbeschattung
- Sicherheitstüre mit vorbereiteter elektrischer Alarmsicherung
- 1 Badezimmer mit im Boden versenkter Badewanne
- 1 Badezimmer mit Dusche und WC
- 1 Gäste WC
- 1 großer Kellerraum (6,5 m²)
- hochwertige Eichendielenböden in den Wohnräumen und Fliesen in den Nassräumen

Es besteht die Möglichkeit, einen Garagenplatz im Nachbarhaus anzumieten.

Die Energiedaten weisen einen Heizwärmebedarf von 38 kWh/m² pro Jahr auf, der Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) beträgt .

INFRASTRUKTUR

Die umliegende Infrastruktur lässt keine Wünsche offen.

Die Wohnung ist bestens an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden - U-Bahnlinie U1 (Keplerplatz) und die Straßenbahnlinie O sind in 2 Gehminuten zu erreichen. Am Hauptbahnhof befinden sich alle Anbindungen zu den Straßenbahnlinien, S-Bahnen, Regional- und Fernzüge. In nur 15 Minuten erreichen Sie vom Hauptbahnhof aus den Flughafen Wien-Schwechat.

Die Nahversorgung ist durch die unzähligen Geschäfte der unmittelbaren Umgebung gesichert. Kaffeehäuser, Restaurants, Theater und weitere Annehmlichkeiten runden das großartige Gesamtangebot ab.

Frau Mag. Maria Rieger, Mobil: +43 699 1414 4040, Mail: m.rieger@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap