

**ERSTBEZUG Dachgeschosswohnung am oberen
Mühlwasser!!!: Klimatisiert I Gemeinschaftsgarten I
Neubauprojekt I Lift I Garagenstellplatz**



Objektnummer: 15003

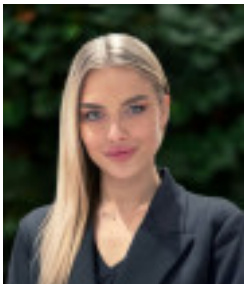
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	105,10 m²
Nutzfläche:	139,80 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,90 kWh / m² * a
Kaufpreis:	577.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



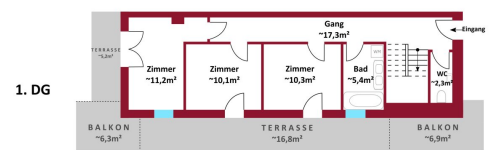
Elina Strautmane

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

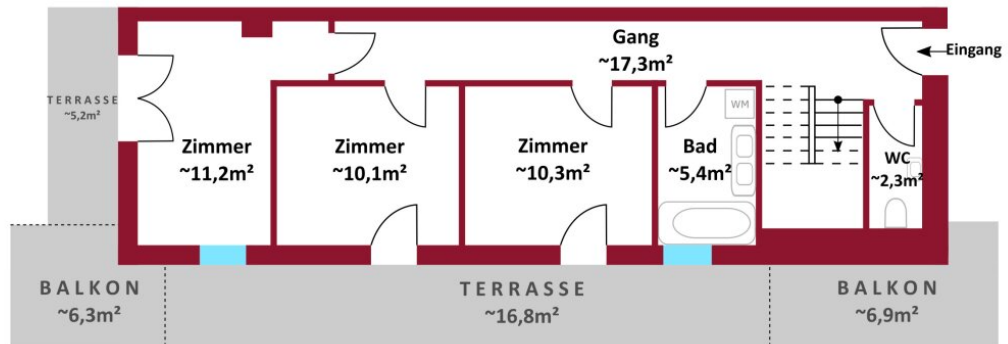
T +43 1 3709098
H +43 664 99523313







1. DG



2. DG



Objektbeschreibung

Diese total **sonnige und helle** 4 Zimmer Dachgeschoss Maisonnette liegt direkt am oberen Mühlwasser. Das **Neubauprojekt** befindet sich in **grüner Ruhelage** beim **Nationalpark Donau-Auen** und in der Nähe von Donauinsel. In dieser Gegend können Sie sich zurückziehen, Spaziergehen, Sportliche Aktivitäten ausüben und einfach die schöne Natur genießen.

Die Fertigstellung des Projekts ist bereits abgeschlossen. Die 2 Maisonette Wohnungen werden schlüsselfertig (ohne Küche) angeboten. Gerne können wir auf Anfragen und gegen einen Aufpreis die Wohnung auf Ihre Wünsche umgestalten.

Die **modernen und energieeffizienten Dachgeschoss Maisonetten** verfügen über eine Gesamtwohnfläche von 105,10m² und präsentieren sich auf 2 Ebenen, mit einem guten Raumkonzept und **rundum Terrassen**. Beide verfügen über ein großzügiges Wohnzimmer, drei weitere Zimmer, zwei Bäder sowohl mit Dusche als auch mit Badewanne und ein Gäste WC. Alle Räume sind **zentral begehbar** und ergeben somit eine optimale Wohnungsaufteilung. Die Wohnungen wurden mit Eichenparkett, zeitlosen Fliesen, **elektrischen Außenjalousien, Klimaanlage, Fußbodenheizung-und Kühlung** und 3-Fach verglasten Fenstern ausgestattet. Der **Ausblick ins Grüne** und das viele **Sonnenlicht** sorgen für eine wohnliche und einladende Atmosphäre.

Das Projekt zeichnet sich durch folgende Punkte aus:

- direkt am oberen Mühlwasser
- Erstbezug
- große Terrassen
- grüne Ruhelage
- gute Verkehrsanbindung
- U2 schnell erreichbar

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Gang, ca. 17,3 m²
- Wohnküche, ca. 43,8 m²
- Zimmer 1, ca. 11,2 m²
- Zimmer 2, ca. 10,1 m²
- Zimmer 3, ca. 10,3 m²
- Bad, ca. 5,4 m²
- WC, ca. 2,3 m²
- Bad+WC, ca. 5,2 m²

Freiflächen

- Balkon ca. 6,9 m²
- Terrasse 16,8 m²
- Balkon ca. 6,3 m²
- Terrasse ca. 5,2 m²

Die Highlights:

- Vollwärmeschutzfassade
- 3-fach verglaste hochwertige Fenster
- elektrische Außenjalousien
- Eichenparkett
- Fußbodenheizung und Kühlung
- Klimaanlage im Obergeschoss
- Tiefgaragenstellplatz
- Grün-und Ruhelage
- Rundum Terrasse

Kaufpreis:

Top 9 Endnutzer: Euro 549.000,--

Top 9 Endnutzer, 4-Zimmer Variante: 577.000,--

Top 9 Anleger: Euro 494.100,--

Top 12 Endnutzer: Euro 599.000,--

Top 12 Anleger: 539.100,--

Garagenplatz Endnutzer: Euro 28.000,--

Garagenplatz Anleger: Euro 25.000,--

Ein Garagenplatz ist verpflichtend zu erwerben.

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision von 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.** an.

Öffentliche Verkehrsmittel

"Lobaugasse"- ca. 160m

Bus 93A

"Aspernstraße"-10 Minuten mit dem Autobus 93A

U-Bahn U2

Das absolute Highlight der Lage ist das **Naturerholungsgebiet** Donau-Auen und die Nähe zum oberen Mühlwasser. Alle Nahversorger wie Billa, Spar und Co. erreichen Sie in wenigen Autominuten.

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 99 52 3313](tel:066499523313) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap