ERSTBEZÜGE I Luftwärmepumpe I Klimaanlage I moderne Ausstattung I nach Ihren Wünschen anpassen I Top-Infrastruktur



Objektnummer: 15118

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Terrassen:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung - Dachgeschoß

Österreich 1170 Wien

2024

Erstbezug Neubau 58,78 m² 64,43 m²

2 1 1

B 40,10 kWh / m² * a

A 0,76

378.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Maja Arsic

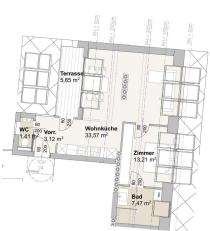
Alexander Ringsmuth GmbH Hackhofergasse 1 1190 Wien

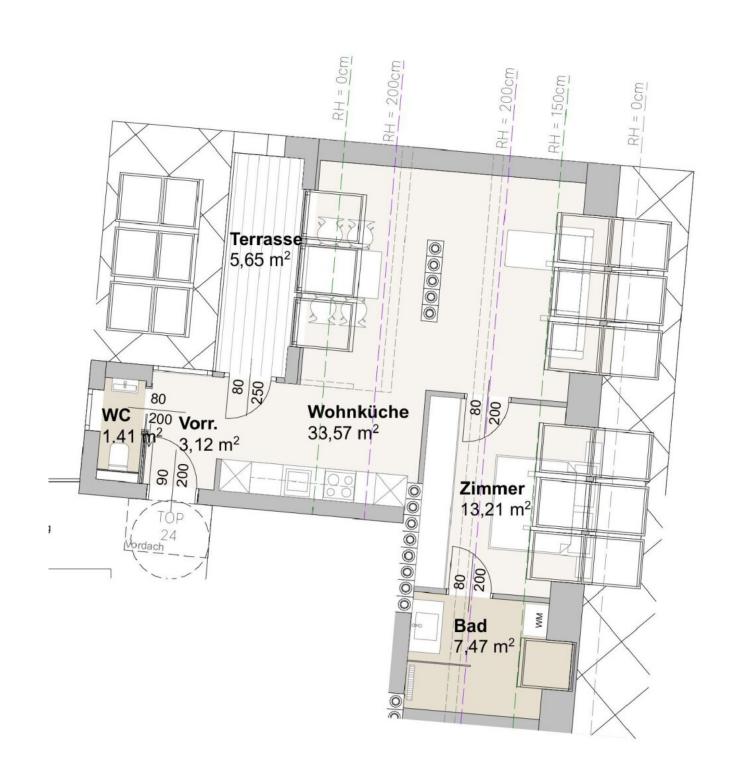












Objektbeschreibung

Neu, modern & urban

... präsentiert sich dieses Neubauprojekt bestehend aus 5 exklusiven Dachgeschoss-Wohnungen mit Terrassen!

Gelegen in einer ruhigen Seitengasse eines der aufstrebendsten Vierteln von Hernals, in der Nähe der Hernalser Hauptstraße sowie des Elterleinplatzes, findet sich hier der ideale Mix zwischen Ruhelage und einer Top-Infrastruktur.

Jede Einheit überzeugt mit ihrem einzigartigen Charme, welcher durch lichtdurchflutete Räume, ein einladendes Wohnkonzept und herrliche Freiflächen unterstrichen wird.

Aufgrund der attraktiven Lage, der modernen Ausstattung sowie der äußerst ansprechenden Grundrisse eignen sich die Wohnungen neben der Eigennutzung, auch ideal für die Vermietung und stellen eine zukunftsorientierte Wertanlage dar.

Der Ausbau des Dachgeschosses startet demnächst.

Der Verkauf erfolgt nach dem Bauträgervertragsgesetz. Gerne beraten wir Sie dazu!

Die Details im Überblick:

- Erstbezug nach Dachgeschoss-Ausbau
- 2 bis 4 Zimmer
- Wohnflächen ab ca. 59 m² bis ca. 111 m²
- jede Einheit hat eine eigene Freifläche
- schlüsselfertige Übergabe
- Echtholzparkettboden

- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- 3-fach verglaste Fenster
- Sicherheitseingangstüren
- außenliegender Sonnenschutz
- · Aufzug im Haus
- einladend saniertes Stiegenhaus
- Möglichkeit individuelle Ausstattungs-Wünsche gegen Aufpreis auszuführen
- geplante Fertigstellung: voraussichtlich im 4. Quartal 2025

Wir weisen darauf hin, dass es im Zuge der Projekt-Realisierung zu geringfügigen Abweichungen bei der Ausstattung kommen kann.

Die Einheiten im Überblick:

- Top 20: 1. DG; 3 Zimmer; WFL: ca. 96,10 m²; Balkon + Terrasse insgesamt: ca. 9,41 m²; 649.000,-- Euro
- Top 21: 1.+2. DG; 4 Zimmer; WFL: ca. 111,53 m²; Terrasse: ca. 26,09 m²; 749.000,--

Euro

- Top 22: 1. DG: 3 Zimmer; WFL: ca. 68,65 m²; Terrasse: ca. 8,74 m²; 498.000,-- Euro
- Top 23: 2. DG: 2 Zimmer; WFL: ca. 59,75 m²; Terrasse: ca. 7,77 m²; 398.000,-- Euro
- Top 24: 2. DG: 2 Zimmer; WFL: ca. 58,78 m²; Terrasse: ca. 5,65 m²; 378.000,-- Euro

Bei erfolgreichem Vertragsabschluss fällt eine Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis an.

Wohnung Top 24

Ideal für die Eigennutzung sowie die Vermietung!

Auf einer Wohnfläche von ca. 58,78 m² erwartet Sie folgende Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- einladend offene und lichterfüllte Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse
- Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Walk-In-Dusche
- separates WC mit Handwaschbecken

Änderungswünsche können im Zuge der Bauphase noch berücksichtigt werden.

Wir weisen darauf hin, dass die Visualisierungen nicht unbedingt die jeweilige Wohnung darstellen. Die Lage: Urban & ruhig! Einen Katzensprung entfernt steht Ihnen der Lidlpark mit verschiedenen Freizeitangeboten zur Verfügung. Zwei Straßen weiter ist auch schon die Hernalser Hauptstraße erreicht. In der unmittelbaren Nachbarschaft erwartet Sie ein einladendes Gastronomieangebot, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine tolle öffentliche Verkehrsanbindung. Straßenbahn: 9, 42, 43 ca. 350m Bus: 10A, 42A ca. 600m U-Bahn: U6 Alser Straße ca. 1,2km Kindergarten ca. 350m Volksschule ca. 500m **Gymnasium** ca. 750m Billa ca. 400m Lidl und Hofer ca. 650m

Lidlpark ca. 200m

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <2.000m Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.500m Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap