

**Erstbezug im neugebauten DG I Luftwärmepumpe I Grenze
zum 3. Bezirk - Arsenal I Außenfläche mit Weitblick &
Innenhoflage I 3-fach Verglasung mit
Sonnenschutzelementen I Schlüsselfertig**



Objektnummer: 15289

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,33 m ²
Nutzfläche:	74,03 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,36 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	380.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

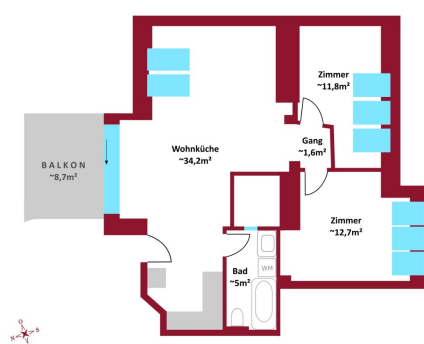


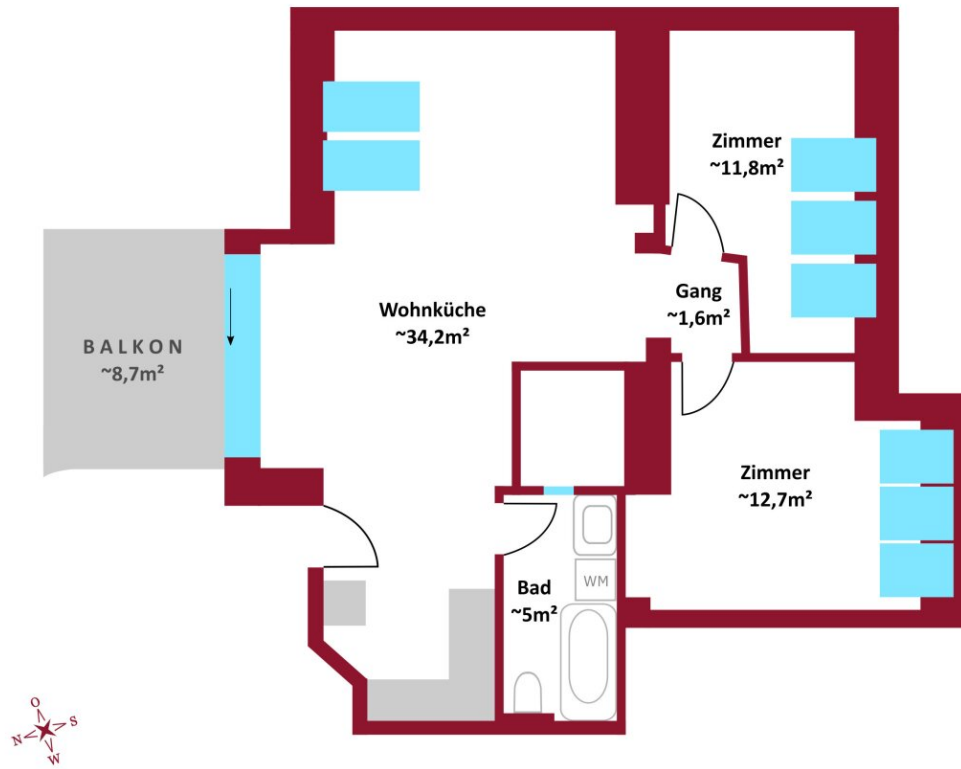
Benjamin Bornschein

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098







Objektbeschreibung

Im Zuge eines Dachgeschossausbau ist die Erstbezug 3 Zi. Wohnung im 2. Dachgeschoss entstanden. Die Wohnung mit einer Wohnfläche von 65,33m² bietet von ihrem 8,7m² großen Balkon in ruhiger Innenhoflage, eine wunderschöne Weitsicht über den Dächern Wiens und ist barrierefrei über einen Lift erreichbar. Durch die eingebaute Luftwärmepumpe und die 3fach Verglasung aller Glaselemente + Sonnenschutz bietet die Wohnung optimale Energieeffizienz. Die Wohnküche und die zwei Schlafzimmer werden mit hochwertigem Eichenparkettboden und die Sanitärräume mit Feinstein ausgestattet.

Die 3 Zi. DG- Wohnung mit ca. 65,33 m² Wohnfläche und ca. 8,70 m² Balkon teilt sich wie folgt auf:

- Balkon, ca. 8,70 m²
- Wohnküche, ca. 34,16 m²
- Badezimmer inkl. WC, Badewanne, ca. 4,95 m²
- Schlafzimmer, ca. 11,80 m²
- Schlafzimmer, ca. 12,86 m²

Kurzinfo Ausführung & Ausstattung:

- Niedrigenergiehaus: HWB Klasse A, fGEE Klasse A+
- Balkon inkl. Wasser- und Stromanschluss
- Fußbodenheizung / Luftwärmepumpe (exklusiv für die DG-Wohnungen)
- Klimaanlage in allen Wohn- und Schlafräumen
- Kunststoff-Fenster/Glaselemente mit 3-fach Verglasungen, u.a. der Marke Velux

- Sonnenschutzelemente aller Glaselemente, u.a. elektrische Raffstores
- Holzparkett Eiche in allen Wohn-und Schlafräumen
- Hochwertige Sanitäreinrichtungen, u.a. der Marke Villeroy & Boch
- Feinsteinzeug oder Fliesen in den Sanitärräumen
- Witterungsbeständiger WPC - Belag (Balkone/Terrassen)
- Neue Aufzugsanlage (barrierefreier Zugang zu den Wohnungen)
- Kellerabteile

Sonderwünsche können gerne in gemeinsamer Absprache berücksichtigt werden.

Die Wohnungen werden **schlüsselfertig ohne Kücheneinrichtung** verkauft!

Verkaufspreis der Wohnung beträgt: 380.000,-- Euro

- **Betriebskosten:** ca. 138,74 Euro + 10% USt.
- **Instandhaltungsrücklage:** ca. 58,75 Euro
- **Energieausweis:** HWB 23,36 kWh/m²a, Klasse A, fGEE 0,591 Klasse A+

Baubeginn: Herbst 2020, kurz vor Fertigstellung

Gerne steht Ihnen Herr Benjamin Bornschein für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 4255 264](tel:06644255264) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap