

Exklusive Dachgeschosswohnungen in ruhiger Top-Lage



Objektnummer: 18139

**Eine Immobilie von B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	224,56 m²
Nutzfläche:	291,03 m²
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	2.750.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

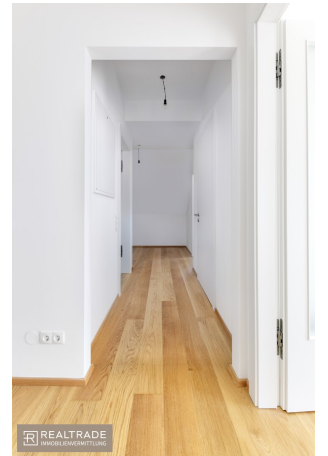


Rafael Karschigijew

B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs GmbH
Rotenturmstraße 29/8
1010 Wien

T +43 1 535011342
H +43 664 886 16 966

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







Winzenz

GENUSSVOLL WOHNEN
IN NUSSDORF

Zahnradbahnstraße 13a
1190 Wien

Mittelhaus - Top 13 1. Dachgeschoß

Wohnfläche 51,38 m²
Terrasse 24,40 m²

Raumhöhe von 2,35 bis 2,65m

Ein Projekt der
REALTRADE
IMMOBILIEN GRUPPE

Exklusiver Verkauf durch
B2C Team Realtrade Immobilien
Vermittlungs GmbH

+43 1 535 01 13 16
living@winzenz.at
www.winzenz.at

Architektur
LICHTBLAU | SPINDLER
ARCHITECTEN



Übersicht 1. Dachgeschoß



Maßstab 1:100 bei A3 - Planstand: 01.08.2018

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung, ausgenommen die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthaltene, ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungs-vorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

REALTRADE
IMMOBILIENVERMITTLUNG

Winzenz

GENUSSVOLL WOHNEN
IN NUSSDORF

Zahnradbahnstraße 13a
1190 Wien

Mittelhaus - Top 14
1. Dachgeschoß

Wohnfläche 91,73 m²
Terrasse 42,07 m²

Raumhöhe von 2,35 bis 2,65m

Ein Projekt der

REALTRADE
IMMOBILIEN GRUPPE

Exklusiver Verkauf durch
B+C Team Realtrade Immobilien
Vermittlungs GmbH

+43 1 535 01 13 16
living@winzenz.at
www.winzenz.at

Architektur

LICHTBLAU | SPINDLER
ARCHITECTEN



Übersicht 1. Dachgeschoß



Maßstab 1:100 bei A3 - Planstand: 01.08.2018

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung, ausgenommen die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthaltene, ist nicht Bestandteil der Lieferunterlagen und dient nur als Einrichtungsanschauung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

REALTRADE
IMMOBILIENVERMITTLUNG

Winzenz

GENUSSVOLL WOHNEN
IN NUSSDORF

Zahnradbahnstraße 13a
1190 Wien

Mittelhaus - Top 15

1. bis 2. Dachgeschoß Maisonette

Wohnfläche 80,20 m²
Terrassen 63,33 m²

Raumhöhe von 2,35 bis 2,65m

Ein Projekt der

REALTRADE
IMMOBILIEN GRUPPE

Exklusiver Verkauf durch
B&C Team Realtrade Immobilien
Vermittlungs GmbH

+43 1 535 01 13 16
living@winzenz.at
www.winzenz.at

Architektur

LICHTBLAU | SPINDLER
ARCHITECTEN



Übersicht 1. Dachgeschoß



Maßstab 1:100 bei A3 - Planstand: 01.08.2018

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung, ausgenommen die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthaltene, ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsanschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

REALTRADE
IMMOBILIENVERMITTLUNG

Winzenz

GENUSSVOLL WOHNEN
IN NUSSDORF

Zahnradbahnstraße 13a
1190 Wien

Mittelhaus - Top 15

1. bis 2. Dachgeschoß Maisonette

Wohnfläche 80,20 m²
Terrassen 63,33 m²

Raumhöhe von 2,35 bis 2,65m

Ein Projekt der

REALTRADE
IMMOBILIEN GRUPPE

Exklusiver Verkauf durch
B+C Team Realtrade Immobilien
Vermittlungs GmbH

+43 1 535 01 13 16
living@winzenz.at
www.winzenz.at

Architektur

LICHTBLAU | SPINDLER
ARCHITECTEN



Übersicht 2. Dachgeschoß



Maßstab 1:100 bei A3 - Planstand: 01.08.2018

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung, ausgenommen die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthaltene, ist nicht Bestandteil der Lieferungen und dient nur als Einrichtungs-vorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter: Spielplatz und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

REALTRADE
IMMOBILIENVERMITTLUNG

Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen drei wunderschöne Dachgeschosswohnungen in der Zahnradbahnstraße 13a, Top 13, 14 und 15.

Diese Wohnungen befinden sich in einer malerischen und ruhigen Umgebung im 19. Wiener Gemeindebezirk, umgeben von den sanften Hügeln der Weinberge. Hier genießen Sie nicht nur eine idyllische Lage, sondern auch eine ausgezeichnete Anbindung an das Stadtzentrum von Wien. Die Lage ist perfekt für all jene, die sowohl die Ruhe der Natur schätzen als auch die Vorzüge einer zentralen Lage nicht missen möchten.

Aktuell sind die drei Wohnungen noch bis zum 31.08.2025 vermietet, was eine ausgezeichnete Möglichkeit für Investoren darstellt. Während dieser Zeit haben Sie die Möglichkeit, von einem stabilen Einkommensstrom durch Mieteinnahmen zu profitieren. Nach Ablauf der Mietverträge eröffnet sich die Option, die Wohnungen selbst zu nutzen oder weiterhin zu vermieten – ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen.

Die Wohnungen **Top 13, 14 und 15** bieten jeweils eine großzügige Wohnfläche, die Ihnen sowohl als luxuriöser Hauptwohnsitz als auch als Kapitalanlage eine hervorragende Möglichkeit bieten. Jede Wohnung ist derzeit individuell geschnitten, was Ihnen eine flexible Nutzung ermöglicht. Mit den entsprechenden Umbaumaßnahmen können die drei Wohnungen zu einer großen Einheit zusammengelegt werden. Auf diese Weise erhalten Sie eine großzügige Wohnfläche von **225 m²**, die Ihnen genügend Platz für Ihre persönlichen Wünsche und Bedürfnisse bietet. Ob für eine Familie oder als exklusiver Wohnraum für anspruchsvolle Käufer, diese Kombination aus drei Wohnungen zu einer großen Einheit bietet Ihnen alles, was Sie für modernen und komfortablen Wohnraum benötigen.

Der Grundriss dieser zusammengelegten Wohnung kann individuell angepasst werden, sodass Sie die Möglichkeit haben, sich Ihre Traumwohnung nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Stellen Sie sich vor, wie Sie auf einer großzügigen Terrasse die Aussicht auf die angrenzenden Weinberge und die Stadt genießen oder Ihre Wohnräume mit modernster Ausstattung und höchstem Komfort ausstatten.

Zusätzlich bietet das Gebäude eine **hauseigene Tiefgarage**, die Ihnen nicht nur einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet, sondern auch den Luxus, nie wieder nach einem Parkplatz suchen zu müssen – ein erheblicher Vorteil, insbesondere in dieser ruhigen, aber dennoch gut angebundenen Lage.

Diese Wohnungen stellen eine einzigartige Gelegenheit dar, in eine der schönsten und ruhigsten Gegenden Wiens zu investieren oder zu wohnen. Die Kombination aus einer begehrten Lage, der Möglichkeit zur Zusammenlegung und der hervorragenden Ausstattung macht dieses Angebot besonders attraktiv für Kapitalanleger und Eigennutzer gleichermaßen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und gestalten Sie sich Ihre eigene, exklusive Wohnoase in der Zahnradbahnstraße

NEBENKOSTEN BEI KAUFVERTRAG: 3% Maklerhonorar zzgl. 20% USt., 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, Kosten der Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung durch RA-Kanzlei am Kai ,Franz-Josefs-Kai 31/1/6c, 1010 Wien : 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt., Barauslagen und Beglaubigungskosten. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigungskosten.

INFORMATIONEN- UND AUFKLÄRUNGSPFLICHTEN: Beim gegenständlichen Angebot liegt ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Verkäufer und der B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs GmbH vor, der Immobilienmakler wird nicht als Doppelmakler tätig. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur **Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!** Aufgrund langjähriger Erfahrung und zertifizierter Kompetenz in Immobilienangelegenheiten legen wir großen Wert auf umfassende Information und Beratung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap