

## **FERNBLICK! HOCHWERTIGE DG-WOHNUNG MIT DACHTERRASSE NAHE DONAU**



**Objektnummer: 1693/189**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,86
<b>Kaufpreis:</b>	530.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	205,28 €
<b>USt.:</b>	20,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Gamlich**

ICONIA GmbH







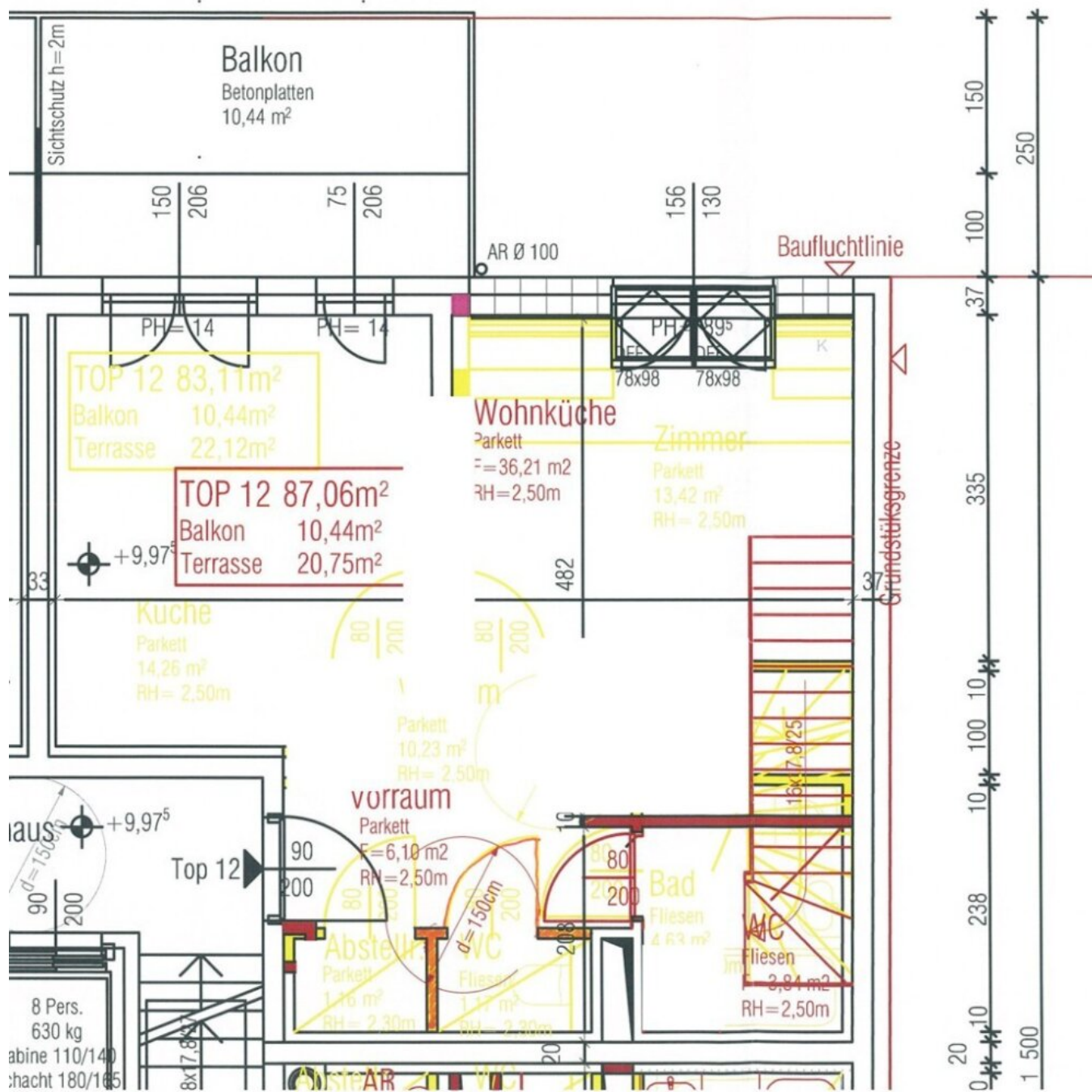




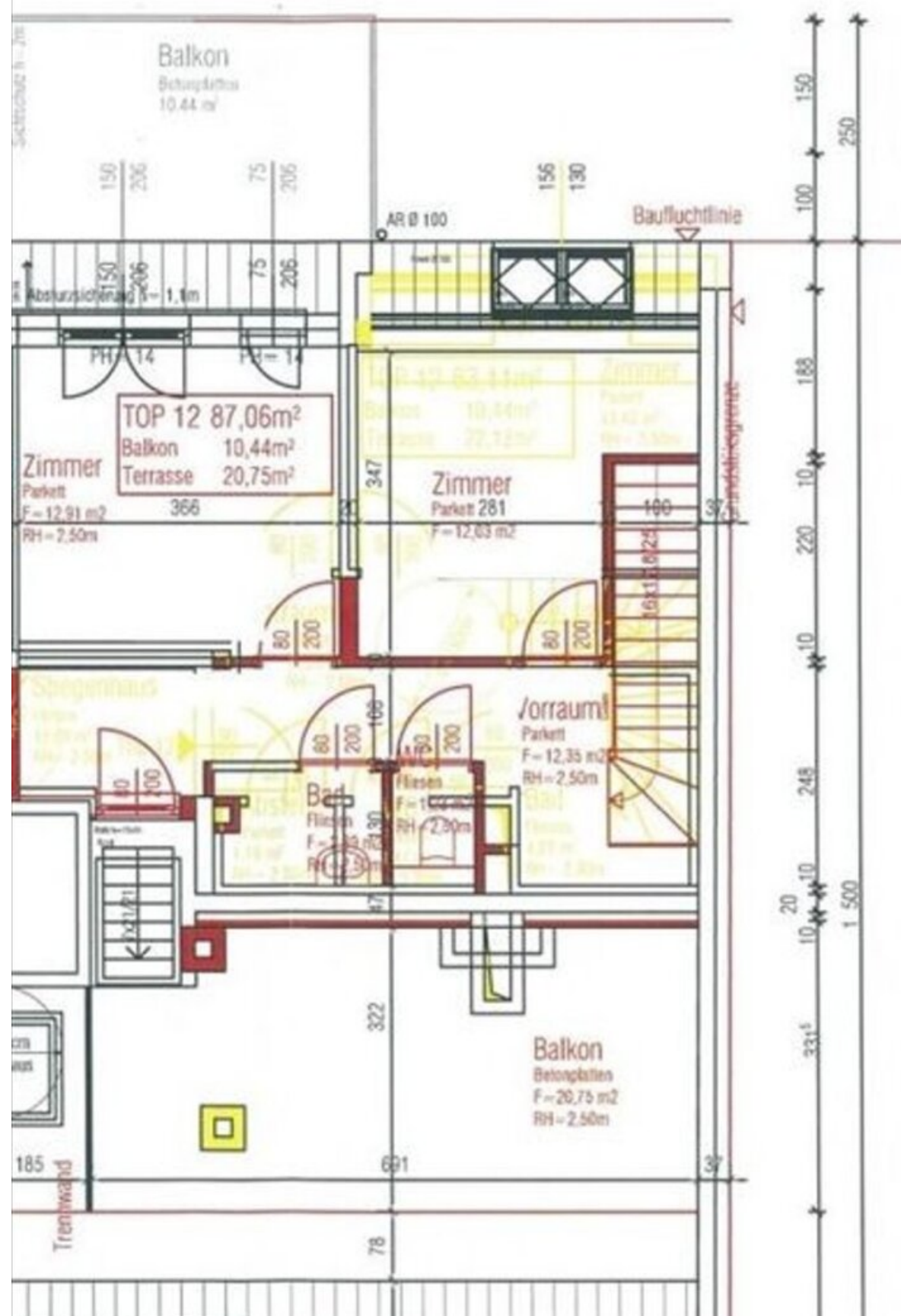












## Objektbeschreibung

### TOP-MODERNE DG-WOHNUNG MIT VIELEN EXTRAS NAHE DONAU

Zum Verkauf steht eine **schöne 3-Zimmer-DG-Wohnung** mit einer **Wohnfläche von ca. 87m<sup>2</sup> + ca. 31m<sup>2</sup> Terrassenfläche (Balkon + Dachterrasse)**. Diese moderne Wohnung befindet sich im **Dachgeschoß (mit Lift)** einer **Neubau-Wohnhausanlage aus 2018**. Die Wohnung überzeugt durch **die großzügigen Freiflächen, die top-moderne Ausstattung sowie die Nähe zur Donau**.

In **Fußweite** befindet sich die **Autobuslinien 34A, 36A, 36B** die Sie in einer Linie zu den **Ubahn-Linien U1 und U6** führen. Die **nahegelegene Shopping City Nord (SCN)** bietet Ihnen **hervorragende Einkaufsmöglichkeiten**.

Die DG-Wohnung erstreckt sich auf 2 Ebenen und verfügt über ca. 87m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 31m<sup>2</sup> (Balkon + Dachterrasse) und gliedert sich wie folgt:

#### Untere Ebene:

- Garderobe mit Schiebetür
- 1x großes Wohn-/Esszimmer mit offener Wohnküche
- Balkon (ca. 10m<sup>2</sup>)
- WC mit Waschbecken und WM-Anschluss
- Abstellraum



**Obere Ebene:**

- Vorzimmer/Gang
- 1x Schlafzimmer
- 1x Zimmer mit französischen Balkon (Kinder-, Arbeits-, Gästezimmer)
- Bad mit Walk-In-Dusche (Dampfbad-Funktion), Waschbecken und Handtuchheizkörper
- WC mit Waschbecken

**Die luxuriöse Ausstattung lässt auch keine Wünsche offen:**

- Pergola auf der Dachterrasse
- Sicherheitskamera auf der Dachterrasse
- Dusche mit Dampfbad möglich
- moderne Wohnküche mit Kochinsel inkl. Bar und Marken-Geräten (MIELE, BORA)
- BUSS-System (Netzwerk das viel verschiedene Geräte in der Wohnung verbinden kann)
- Klimaanlage in Wohn- und Schlafzimmer
- moderne direkte und indirekte Lampen (in Decken und Mauern)

- stylischer Stiegenaufgang mit Glasgeländer
- hochwertiger Parkettboden
- große dreifachverglaste Fenster
- elektrische Außenbeschattung
- Innenjalousien
- Fliegengitter
- integrierte Fußbodenheizung
- Badezimmer mit moderner Verfliesung
- einbruchshemmende Sicherheitstüre
- Gegensprechanlage

**Weitere Annehmlichkeiten im Haus:**

- eigenes trockenes Kellerabteil
- Fahrrad-und Kinderwagenabstellraum
- Gemeinschaftsgarten



**Zusatzinformationen:**

Die Küche und alle Möbel sind NICHT im Kaufpreis inkludiert und müssten um EUR 20.000,- abgelöst werden.

**Kosten:**

- **KP: EUR 530.000,-**
- **KP: EUR 550.000,- inkl. Möbel und Küche**
- monatliche Betriebskosten inkl. Lift-BK und USt.: **EUR 205,28**
- Reparaturrücklage Wohnung: **EUR 74,80**
- **GESAMT: EUR 300,61**
- **Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

**Kontakt:**

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter [clemens.gamlich@iconia.at](mailto:clemens.gamlich@iconia.at).

Weitere Objekte auf: [www.iconia.at](http://www.iconia.at)

**Haftungsausschluss:**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von

unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap