

**DACHTRAUM - ERSTBEZUG mit großer TERRASSE +
GARTEN + GARAGE in 1140 WIEN**



Objektnummer: 37846

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,68 m ²
Nutzfläche:	121,81 m ²
Gesamtfläche:	121,81 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,71
Provisionsangabe:	

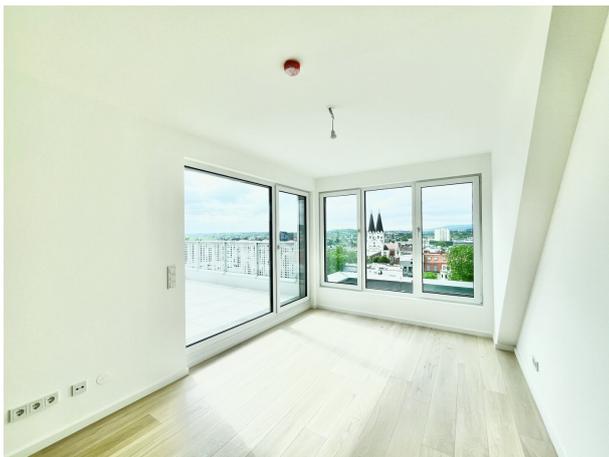
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

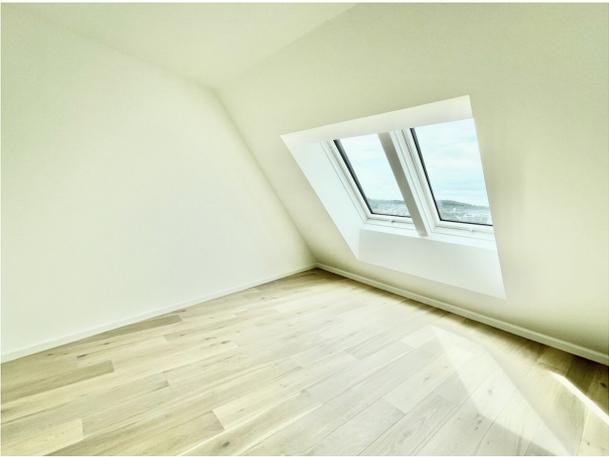
Ihr Ansprechpartner



Thomas Kopatsch

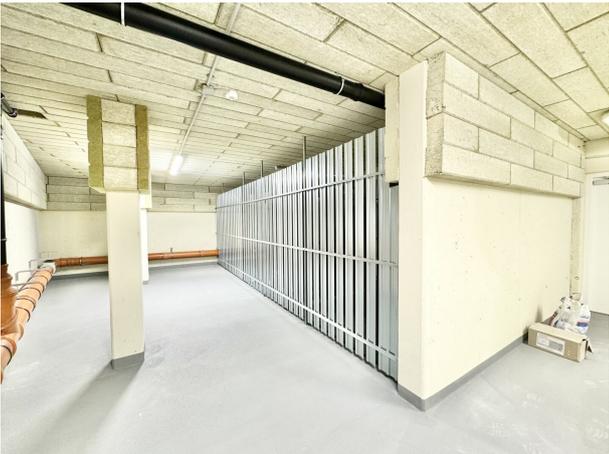
360lage eins GmbH
Bauernmarkt 10/20A
1010 Wien













TOP 22 - 2. DACHGESCHOSS

1	Vorraum	ca. 14.30 m ²
2	Zimmer 2	ca. 15.09 m ²
3	Zimmer 3	ca. 10.54 m ²
4	Bad 1	ca. 5.81 m ²
5	Abstellraum	ca. 2.97 m ²
6	WC	ca. 1.73 m ²
7	Wohnküche	ca. 30.78 m ²
8	Zimmer 1	ca. 14.02 m ²
9	Bad 2	ca. 10.44 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 105.68 m²

10 Terrasse ca. 16.13 m²

Kellerabteil Top 22 ca. 1.00 m²

Raumhöhe ca. 0,30 - 2,52 m

Raumhöhe WC ca. 1,20 - 2,52 m



Objektbeschreibung

TOP 22 | Dachgeschosswohnung mit Stadtblick, Grünblick und wunderschöner Südterrasse

Ästhetische Architektur in harmonischer Grünlage - Ein Zuhause, das Geborgenheit und Freiraum gibt.

Fast alle Wohnungen sind gartenseitig und daher komplett ruhig ausgerichtet!

DETAILS TOP 22:

Mit dem Aufzug gelangt man direkt in die Wohnung, die sich im **2. Dachgeschoss** (entspricht dem 6. Liftstock) befindet.

Insgesamt bietet die Wohnung gleich **zwei Eingänge**.

Die Wohnung ist von der Hütteldorfer Straße aus zu einem sehr **ruhigen und begrünten Innenhof** der Wohnhausanlage ausgerichtet.

Highlights sind das große Panoramafenster im Wohnzimmer, welches einen **traumhaften Fernblick** bietet sowie die ca. **16m² große Südterrasse**,

die ebenfalls zu dem Gemeinschaftsgarten der Liegenschaft ausgerichtet ist und Sonnenschein von morgens bis abends bietet.

2 der 3 Schlafzimmer sind **hofseitig** ausgerichtet und bieten somit den idealen Platz für einen ruhigen und erholsamen Schlafkomfort.

Zudem finden Sie zwei Bäder mit Walk-in Duschen, ein integriertes sowie ein separates Gäste-WC und einen verfliesenen Abstellraum.

Besuchen Sie unsere Projekthomepage unter <https://f-100.at>

PROJEKTDATEN:

- 2 Baukörper
- 35 Wohneinheiten aufgeteilt auf 2 Häuser

- wunderschöner Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielbereich
- großzügige Freiflächen wie Balkone, Terrassen und Eigengärten mit Blick ins Grüne
- durchdachte Grundrisse mit Wohneinheiten von 32m² -105m² Wohnfläche
- Massivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade
- umweltfreundliche und energiesparende Wärmepumpe
- 20 hauseigene Garagenplätze mit Vorbereitung für E-Ladestation, optional zu erwerben für je **€ 34.000,--**

AUSSTATTUNG:

- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Innentüren aus Holz
- einbruchshemmende Wohnungseingangstüren
- Parkettböden in CHALE Landhausdielen 190 Eiche
- Fliesen in Feinsteinzeug 30x60cm
- LAUFEN Sanitärmöbel sowie GROHE Armaturen
- digitale Videogegensprechanlage

- außenliegende, elektrische Raffstores an allen Fenstern
- Wasser & Stromauslässe auf allen Balkonen / Terrassen
- hochwertige Steinplatten auf den Außenflächen
- Luftwärmepumpe / Fußbodenheizung
- Kinderwagen & Fahrradabstellraum
- großzügige Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Ladestation
- Aufzug in alle Stockwerke
- Klimaanlage im Dachgeschoss vorhanden

LAGE:

Das Projekt "F100" liegt im Zentrum des 14. Bezirks: Die **Straßenbahnen 52,49, der Autobus 47A sowie die U-Bahn Linie U3** liegen in unmittelbarer Nähe.

Kindergärten, Volksschulen sowie Banken, Einkaufsmöglichkeiten, Krankenhaus Hanusch und nahegelegene Parks sind fußläufig erreichbar. Auch in den wunderschönen Schlosspark Schönbrunn gelangt man in 15min zu Fuß.

Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:

- Kaufvertragserrichtung: Ist an **Dr. Riess Rechtsanwälte GmbH**, [Zeltgasse 3-5/13, 1080 Wien](#) gebunden.
- Vertragserrichtungshonorar: ab 1,5% netto des Kaufpreises zzgl. 20% USt. und Barauslagen.

- allenfalls zzgl. 0,2 % aus Übernahme Treuhandschaft gegenüber der finanzierenden Bank
- Grundbucheintragung: bis zu 1,1 % des Kaufpreises
- Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Maklerprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Interesse geweckt? Dann lassen Sie sich gerne noch heute unverbindlich beraten und kontaktieren Sie mich unter **0690/10177725** oder **ako@lageeins.com**

Bei den auf den Fotos ersichtlichen Einrichtungsgegenständen handelt es sich um ein virtuelles Staging.

Dies dient zur Präsentationszwecken und ist nicht Teil des Kaufgegenstandes.

Vertriebsstart vor Kurzem erfolgt! Lassen Sie sich gerne zu dem Projekt und den verfügbaren Wohnungen noch heute beraten!

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Real Estate GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber

und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap