# GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN - NEUE DG-WOHNUNG MIT 3 ODER 4 ZIMMERN NAHE U3



Objektnummer: 1693/196

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH** 

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Dachgeschoß

Land: Österreich

PLZ/Ort: 1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus

Baujahr:1900Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:74,80 m²

Zimmer: 4
Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 1

Heizwärmebedarf: B 45,40 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: B 0,97

**Kaufpreis:** 651.100,00 €

**Betriebskosten:** 164,56 € **USt.:** 16,46 €

**Provisionsangabe:** 

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



### **Clemens Gamlich**

ICONIA GmbH Kärntner Ring 10 / 2a 1010 Wien













# **Objektbeschreibung**

### EIGENER GESTALTUNGSSPIELRAUM - JE NACH WUNSCH 3 ODER 4 ZIMMER MÖGLICH

Diese moderne **DG-Wohnung** liegt im **1. Dachgeschoß eines Gründerzeithauses**, das **2025 komplett generalsaniert** wurde. Die Wohnung befindet sich **aktuell noch im Rohbau (voraussichtliche Fertigstellung November 2025)** aber **individuelle Wünsche** können noch zu einem gewissen Grad berücksichtigt werden (z.B.: 3 oder 4 Zimmer, Parkett, Fliesen usw.)

Die Wohnung besticht durch die **lichtdurchfluteten Räume**, den **niedrigen Energieverbrauch**, die **hochwertige Ausstattung**, die **perfekte Raumaufteilung** sowie die **hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung samt Nahversorgung**. So erreichen Sie in nur wenigen **Gehminuten** die **Ubahn-Linie U3 Johnstraße**, die **Straßenbahn-Linien 9 und 49** sowie die **Autobus-Linie 10A und 12A** 

Die 3 bzw. 4 Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 75m² + ca. 9m² Balkon und gliedert sich wie folgt:

#### 3-Zimmer Variante:

- Vorraum
- separates WC
- 1x Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Balkon (ca. 9m2)
- 1x Zimmer (Kinder-, Arbeits-, Gästezimmer)
- 1x Schlafzimmer
- Bad mit Wanne, Dusche und WC

separates WC mit Waschbecken
immer Variante:

#### 4-Zi

- Vorraum
- separates WC
- 1x Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Balkon (ca. 9m2)
- 1x hofseitiges Zimmer (Kinder-, Arbeits-, Gästezimmer)
- 1x Zimmer (Kinder-, Arbeits-, Gästezimmer)
- 1x Schlafzimmer
- Bad mit Wanne, Dusche und WC
- separates WC mit Waschbecken

## Nach Fertigstellung soll die Wohnung folgende Ausstattung aufweisen:

- Eichenparkett
- Außenbeschattung (elektrische Rollos, Markisetten)

- integrierte Fußbodenheizung
- moderne dreifachverglaste Fenster
- hochwertige Fliesen in Bad und WC
- Handtuchheizkörper
- Klimaanlage
- einbruchshemmende Sicherheitstür mit Mehrfachverriegelung
- Video-Gegensprechanlage

### Weitere Annehmlichkeiten:

- Ein Kamin-Anschluss im Wohnzimmer wäre möglich.
- Ein Kinder- bzw. Fahrradabstellraum
- Das Haus wird mittels Fernwärme geheizt.
- Der Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.

#### Kosten:

- KP: EUR 651.100,-
- monatliche BK inkl. USt.: EUR 181,02
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: EUR 14,96
- GESAMT: EUR 195,98
- 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.

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

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

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <500m 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 <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap