

**DAS JUWEL AM SCHAFBERG | HELLE 3-ZIMMER
GARTENWOHNUNG | ERSTBEZUGSQUALITÄT**



Objektnummer: 37850

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Montigasse 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m ²
Gesamtfläche:	315,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	183,00 m ²
Keller:	2,90 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	899.000,00 €
Betriebskosten:	171,69 €
Heizkosten:	83,39 €
USt.:	37,77 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

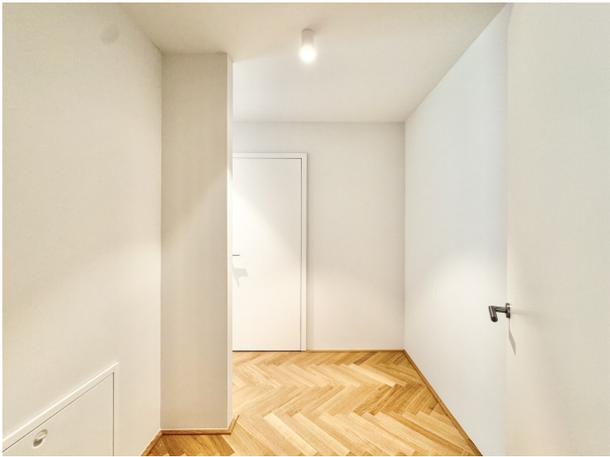
Ihr Ansprechpartner

































MONTI GASSE

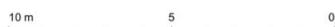
am schafberg



TOP 2	EG
WNFL	ca. 103 m ²
TERRASSE	ca. 29 m ²
GARTEN	ca. 185 m ²



Übersicht Erdgeschoss



Die Ausstattung erfolgt gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die dargestellte Möblierung-ausgenommen Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC-ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungs-vorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter.
 Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und baulich oder organisatorisch bedingte Änderungen vorbehalten. Flächenangaben (insbesondere von einzelnen Räumen) basieren auf Circa-Maßen und können sich durch die Ausführungsplanung ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag. Für Einbaumöbel sind stets Naturmaße zu nehmen, da die Planmaße unvermeidlich vom Naturmaß abweichen werden.
 Unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung, insbesondere infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

Ein Projekt von

HB3

Objektbeschreibung

ZUHAUSE AM SCHAFBERG

Über der Alszeile, am Fuße des **Schafbergs**, befindet sich dieses einzigartige Terrassenhaus mit nur 10 Wohneinheiten. Durchdacht geschnittene Räume mit Freiflächen auf Wohnebene und liebevoll gestaltete Gärten versprechen außergewöhnliches Wohnen. Die umgebende Natur hält durch großzügige Verglasungen ebenfalls Einzug und erweitert die Wohnräume an der frischen Luft. Die exklusiv angebotene Wohnung befindet sich auf **Gartenebene** und wurde gerade auf **Erstbezugszustand** saniert. Aufgrund der attraktiven Hanglage betreten Sie das Gebäude in der Montigasse 7 im 1. Obergeschoss. Über das helle und einladende Stiegenhaus, gelangen Sie ins Gartengeschoss. Diese traumhafte Immobilie ist Richtung **Südwesten** orientiert und erwartet Sie mit einem spektakulären Wohngefühl. Die großzügige, **offene Wohnküche** (Anschlüsse vorhanden) sowie die beiden Schlafzimmer sind zum Garten hin ausgerichtet und bieten jeweils direkten Zugang zu Ihrem **privaten Garten**. Zwei stilvolle Badezimmer komplettieren das exklusive Wohnambiente und garantieren höchsten Wohnkomfort. Lassen Sie sich von **hochwertigen Materialien**, einem durchdachten Grundriss und **modernster Haustechnik** begeistern! Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – ich freue mich auf Ihre Anfrage!

[+++ Hier geht's zum 3D-Rundgang +++](#)

GARTENWOHNUNG TOP 2

Es erwarten Sie:

- Ca. 103 m² Wohnfläche
- Heller Wohnraum mit Anschlüssen für eine offene Küche
- 2 Schlafzimmer mit Zugang in den Garten
- 2 Badezimmer (eines davon mit WC)
- 1 Terrasse mit Holzdeck, angrenzendem Garten & elektrischem Sonnensegel
- 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster mit elektrisch bedienbarem Sonnenschutz

- Naturgeölter Fischgrätparkett
- Hochwertiges Bad-Design
- Smart-Home ready
- Intelligente Wohnraumbelüftung
- CO2-neutrales Heizen mit Erdwärme
- Naturkühlung über Tiefenbohrungen
- **Bezugsfertig ab sofort**

KAUFPREIS: EUR 899.000,00

*Die hauseigene Garage mit 10 Stellplätzen ermöglicht ein komfortables Parken Ihres Autos im Gebäude. Ein **Garagenplatz** kann für **EUR 32.000,00** extra erworben werden.*

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter [+43 676 660 78 29](tel:+436766607829) oder cm@lageeins.com zur Verfügung.

Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:

Kaufvertragserrichtung: Nach Vereinbarung. Die Kosten der Vertragserrichtung sind vom Käufer zu tragen.

Grundbucheintragung: 1,1 % des Kaufpreises

Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Die kaufende(n) Partei(n) zahlt im Erfolgsfall an die **Firma 360lage eins GmbH (FN 436868 d), Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien**, 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. Der Makler erklärt, **im Sinne des § 5 Maklergesetzes als Doppelmakler tätig** zu sein.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <275m
Apotheke <450m
Klinik <775m
Krankenhaus <275m

Kinder & Schulen

Schule <400m
Kindergarten <975m
Universität <1.950m
Höhere Schule <1.800m

Nahversorgung

Supermarkt <400m
Bäckerei <525m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <875m

Verkehr

Bus <300m

U-Bahn <950m

Straßenbahn <300m

Bahnhof <825m

Autobahnanschluss <4.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap