

Neubauwohnung in ruhiger Aussichtslage am Heuberg!



1

Objektnummer: 1155/2664
Eine Immobilie von myImmo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung - Terrassenwohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1170 Wien |
| Baujahr: | 2025 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 133,61 m ² |
| Gesamtfläche: | 155,21 m ² |
| Lagerfläche: | 4,06 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | B 34,67 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74 |
| Kaufpreis: | 1.150.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Serkan Geyik

myImmo GmbH
Semperstraße 29/6
1180 Wien

T +43 1 810 10 21 - 12
F + 43 1 810 10 21 - 89

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





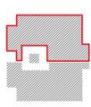






SCHRAMMELGASSE 108

1170, WIEN



- GARTEN
- BALKON / TERRASSE
- WOHNUNG / PARKETT
- WOHNUNG / FEINSTEIN

- VORRAUM | 15.23m²
- ABSTELLRAUM | 3.57m²
- WC | 1.85m²
- BAD | 4.87m²
- ZIMMER | 21.34m²
- BAD/WC | 13.98m²
- ZIMMER | 10.56m²
- ZIMMER | 10.56m²
- WOHNKÜCHE | 51.67m²

BALKON 1 | 7.23m²
BALKON 2 | 14.37m²

TOP 07. 1. DACHGESCHOSS

FREIFLÄCHE GESAMT 21.60m² WOHNFLÄCHE GESAMT 133.61m²
LAGERFLÄCHE 4.06m²



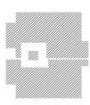
ÄNDERUNGEN IN DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN! VISUALISIERUNGEN DIENEN DER RÄUMLICHEN DARSTELLUNG. INVENTAR UND MOBEL SIND SYMBOLISCH ZU BETRACHTEN UND NICHT GEGENSTAND DES VERKAUFS! Sämtliche vorliegenden Planunterlagen und Visualisierungen sind urheberrechtlich geschützt und im Eigentum der ADD Architekten ZT GmbH. Unberechtigte Weitergabe oder Vervielfältigung ohne Genehmigung ist untersagt und wird dementsprechend geahndet.

ADD ARCHITEKTEN ZT GMBH
AT-1090 WIEN | THURNGASSE 15A | +43 1 310 0347 | WWW.ADD-ARCHITEKTEN.AT

SCHRAMMELGASSE 108 | VERKAUFSPLAN M 1:100

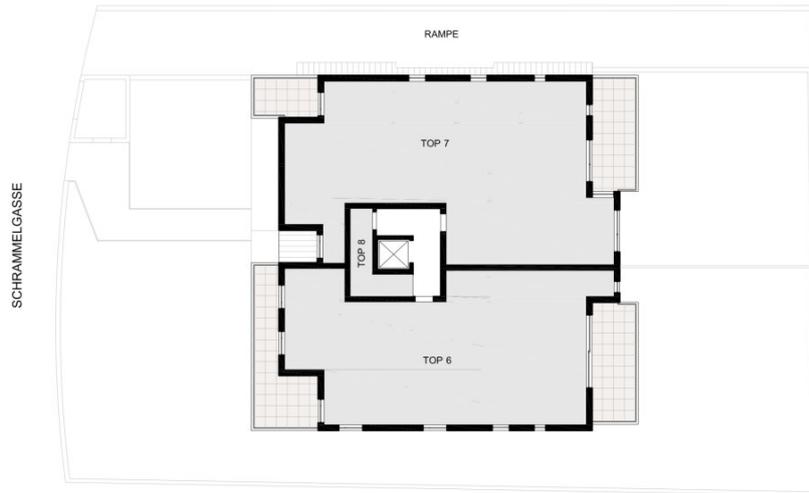
SCHRAMMELGASSE 108

1170, WIEN



- GARTEN
- BALKON / TERRASSE
- WOHNUNG / PARKETT
- WOHNUNG / FEINSTEIN

ÜBERSICHTSPLAN 1. DACHGESCHOSS



ÄNDERUNGEN IN DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN! VISUALISIERUNGEN DIENEN DER RÄUMLICHEN DARSTELLUNG.
INVENTAR UND MÖBEL SIND SYMBOLISCH ZU BETRACHTEN UND NICHT GEGENSTAND DES VERKAUFS!
Sämtliche vorliegenden Planunterlagen und Visualisierungen sind urheberrechtlich geschützt und im Eigentum der ADD Architekten ZT GmbH.
Unberechtigte Weitergabe oder Vervielfältigung ohne Genehmigung ist untersagt und wird dementsprechend geahndet.

ADD ARCHITEKTEN ZT GMBH
AT-1090 WIEN | THURNGASSE 15A | +43 1 310 0347 | WWW.ADD-ARCHITEKTEN.AT

SCHRAMMELGASSE 108 | VERKAUFSPLAN M 1:250

Objektbeschreibung

Die exklusive 133,61 m² große Wohnung verfügt über gesamt 21,60 m² Freiflächen bestehend aus 2 Balkonen - einem mit Grünblick und einen mit fantastischem Blick über die Stadt. Die Wohnung selbst besteht aus einer großzügigen Wohnküche, drei Schlafzimmern, zwei Bädern (eines davon direkt aus dem Elternschlafzimmer begehbar), zwei WCs (eines davon separat) und einem Abstellraum. Aus dem Elternschlafzimmer kommt man direkt auf den kleineren Balkon. Der größere Balkon erreicht man direkt aus der Wohnküche.

Leben in begehrter Lage am Heuberg - Urlaubsfeeling in Grünruhelage

Hier liegt Ihnen die Stadt zu Füßen.

Der zeitlos elegante Neubau bietet 8 hochwertig ausgestattete Wohnungen von 65 m² bis 150 m² mit großzügigen Freiflächen und gut durchdachten Raumkonzepten.

Die charmante Nachbarschaft mitten im Naherholungsgebiet bietet alles was das anspruchsvolle Herz begehrt.

- 3–5 Zimmer Wohnungen
- Garten, Balkon oder/und Terrasse
- Tiefgarage mit 12 Stellplätzen
- Einzigartiger Ausblick: Grün- und Fernblick über Wien
- Großer Fahrradabstellraum
- Schlüsselfertige Übergabe in Topqualität
- Fertiggestellt im Sommer 2024

- Energetisch auf dem neuesten Stand
- Luftwärmepumpe mit Pufferspeicher
- PV-Anlage
- Fußbodenheizung mit integrierter Kühlfunktion zur Grundtemperierung
- Video-Gegensprechanlage
- Terrassen und Balkone mit Feinsteinzeugplatten
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Bodengleiche Dusche
- Höchster Komfort durch Barrierefreiheit
- Elektrische Beschattung
- Echtholz-Parkett

Bei Interesse können Sie sich gerne das komplette Neubaprojekt inklusive aller verfügbarer Einheiten auf unserer Website ansehen: www.myimmo.at.

Für weitere Frage steht Ihnen Herr GEYIK gerne unter +43 1 810 10 21 - 12 zur Verfügung.

Die Vermittlungsprovision beträgt 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <2.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap