

## **GLORIETTE-BLICK - MODERNE DG-WOHNUNG MIT 2 TERRASSEN NAHE U3**



**Objektnummer: 1693/205**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	98,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	795.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	266,27 €
<b>USt.:</b>	31,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



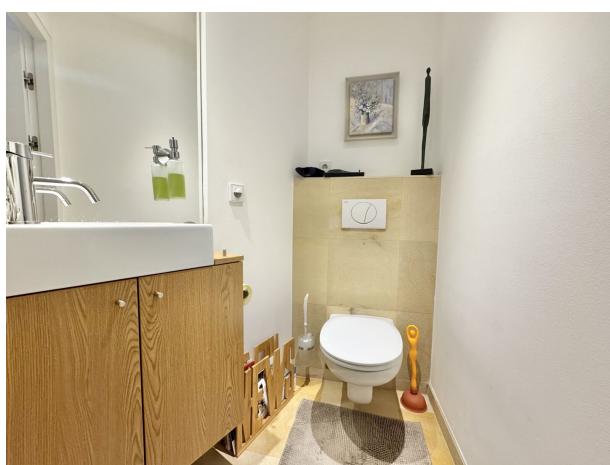
**Clemens Gamlisch**

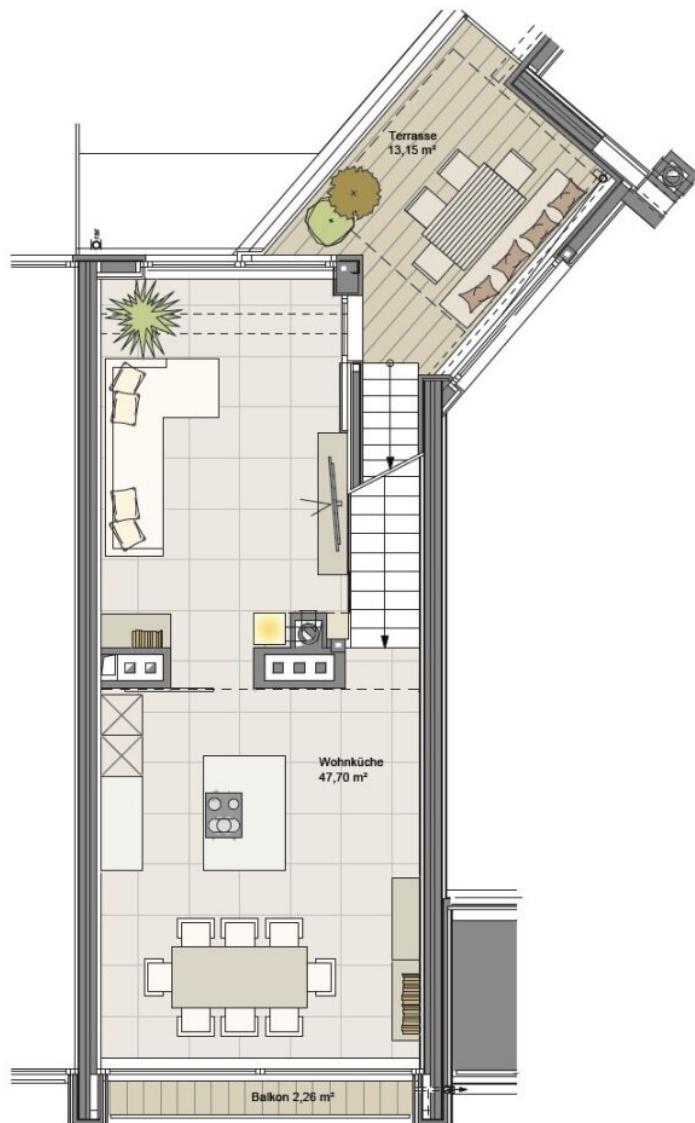
ICONIA GmbH  
Kärntner Ring 10 / 2a





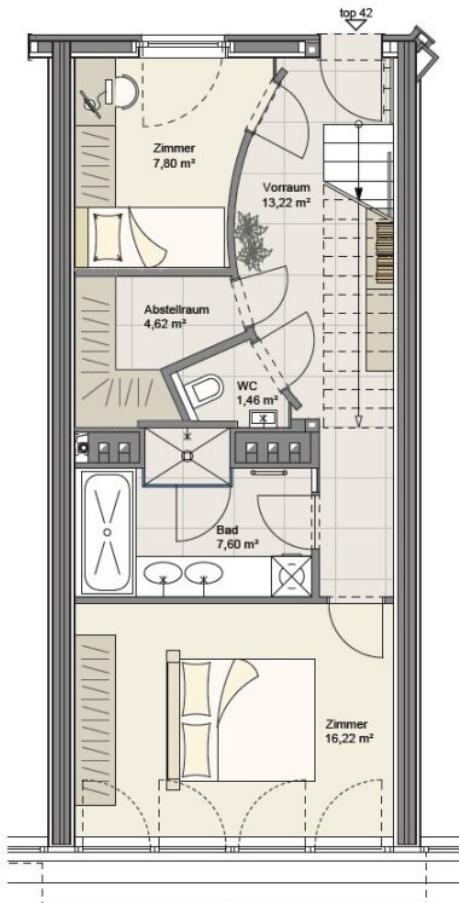






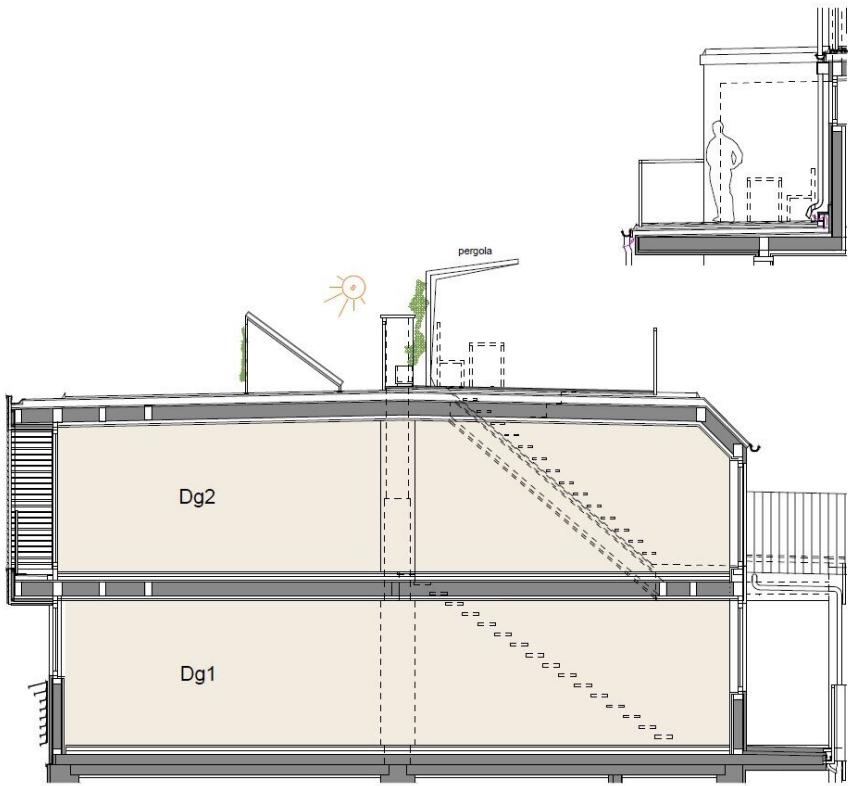
**Dachgeschoß 2**

0m 1m 2m 3m 4m 5m

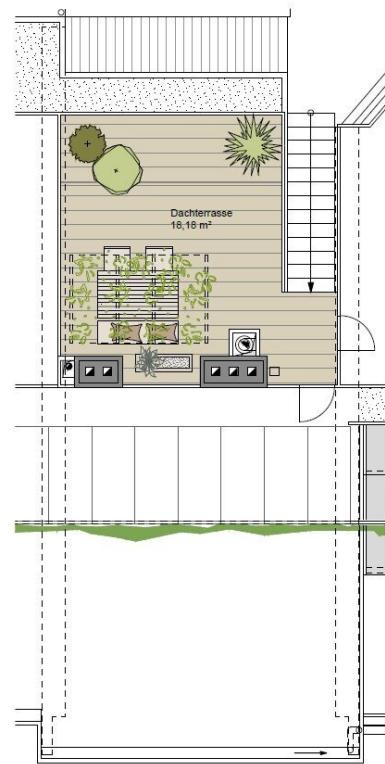


**Dachgeschoß 1**

0m 1m 2m 3m 4m 5m



Schnitt



Dachdraufsicht

# Objektbeschreibung

## BLICK AUF DIE GLORIETTE + VIEL FREIFLÄCHEN

Diese **wunderschöne** und **hochwertig ausgestattete Wohnung** befindet sich im **Dachgeschoß (mit Lift)** eines **Gründerzeithauses**, das **2009/2010 umfassend generalsaniert** und dessen **Dachgeschoß neu ausgebaut** wurde.

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 **U-Bahn-Linie U3 Johnstraße**, die **Straßenbahn-Linien 9 und 49** sowie die **Autobus-Linie 10A und 12A**.

**Die 3 Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 99m<sup>2</sup> + ca. 31m<sup>2</sup> Terrassenfläche und gliedert sich auf 3 Ebenen wie folgt:**

### 1. Ebene:

- Vorzimmer
- 1x kleines Zimmer
- 1x Schlafzimmer mit begehbarer Kleiderschränke
- hochwertiges Bad mit Wanne, Dusche, 2x Waschbecken und WM-Anschluss
- separates WC mit Waschbecken
- Abstellraum

### 2. Ebene:

- großer Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Kamin
- kleiner Balkon (ca. 2m<sup>2</sup>)
- Terrasse (ca. 13m<sup>2</sup>)

### **3. Ebene:**

- Dachterrasse (ca. 18m<sup>2</sup>)

### **Die Ausstattung der Wohnung lässt auch keine Wünsche offen:**

- hochwertige Fliesenböden in Steinoptik
- moderne offene Küche mit Kochinsel inkl. Geräten
- Außenbeschattungen
- integrierte Fußbodenheizung
- moderne mehrfachverglaste Fenster
- hochwertige Fliesen in Bad und WC
- Handtuchheizkörper

- Klimaanlage
- Kamin-Anschluss im Wohnzimmer
- einbruchshemmende Sicherheitstür mit Mehrfachverriegelung
- Gegensprechanlage

#### Weitere Annehmlichkeiten:

- **Waschküche im Keller**
- **Fahrradabstellraum**
- Der Wohnung ist ein **eigenes Kellerabteil** zugeordnet.

#### Auszeichnungen des Projekts:

- **ETHOUSE AWARD** in der Kategorie Wohnbau - **Auszeichnung für thermische Sanierung**

#### Kosten:

- **KP: EUR 795.000,-**

- monatliche BK inkl. USt.: **EUR 292,90**
- Heizkosten inkl. USt.: **EUR 35,51**
- Warmwasser inkl. USt.: **EUR 21,69**
- Liftkosten inkl. USt.: **EUR 54,24**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 118,34**
- **GESAMT: EUR 522,68**
- 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 / Entfernung**

**Gesundheit**

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

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap