

**HOCHWERTIGES 4-ZIMMER-DG + 2 TERRASSEN + 360°
BLICK ÜBER WIEN NAHE U3**



Objektnummer: 1693/236

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,88 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	A 22,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	790.000,00 €
Betriebskosten:	309,75 €
USt.:	30,98 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

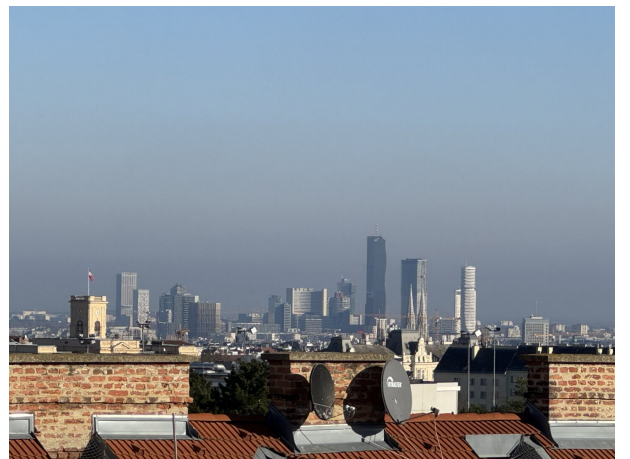


Clemens Gamlich

ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a
1010 Wien



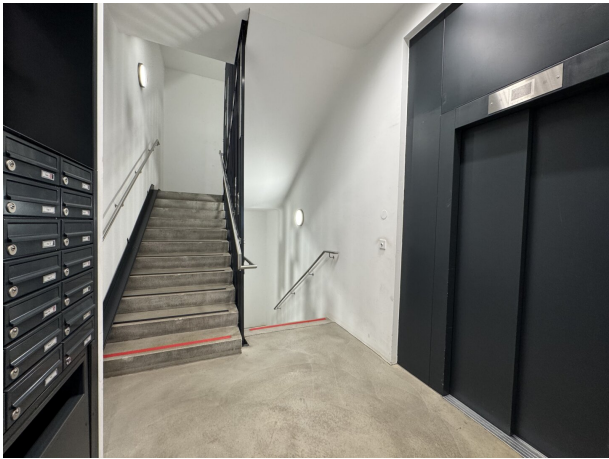


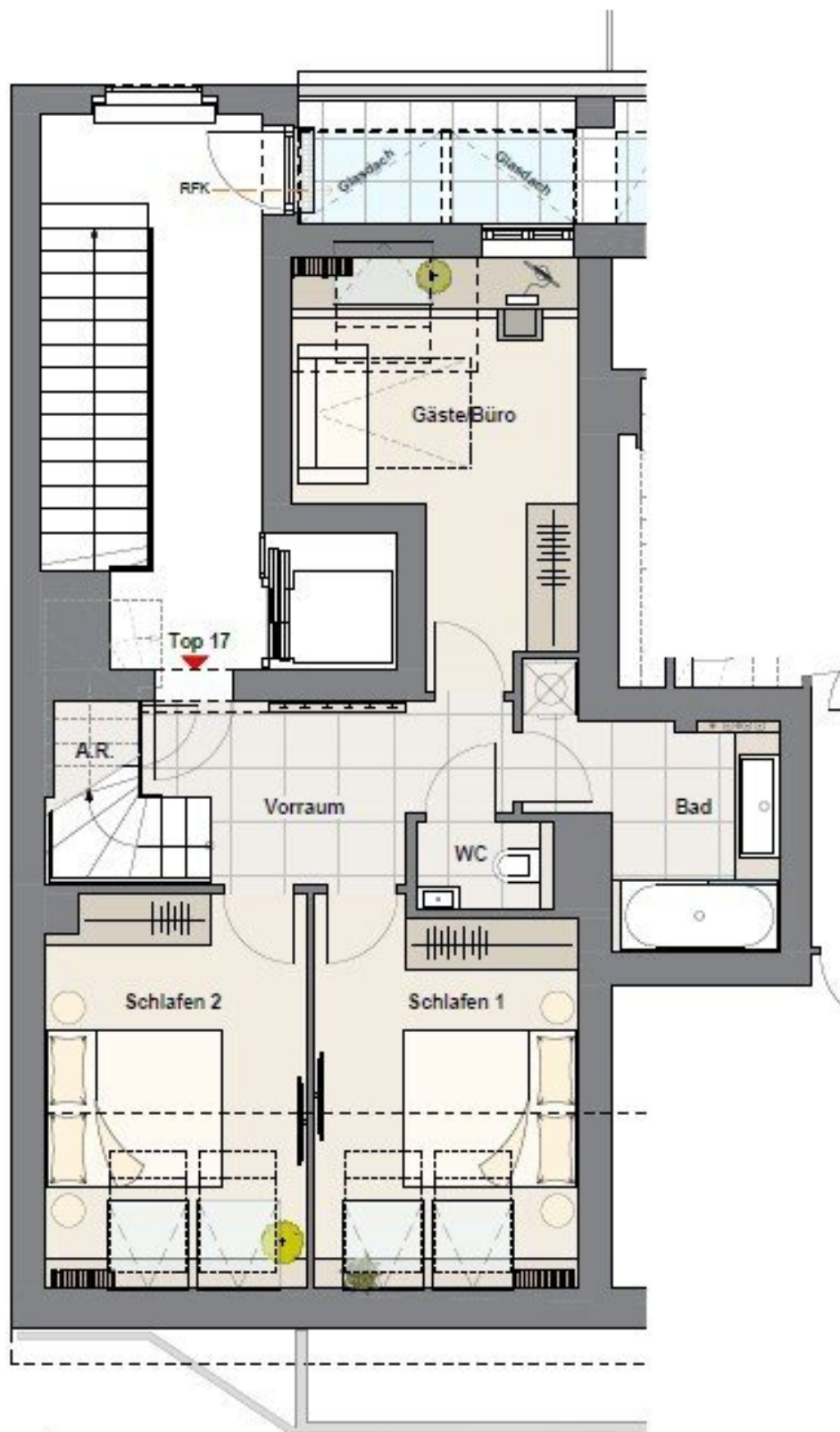












dg 1



dg 2

Objektbeschreibung

TOP ENERGIEWERTE + NAHE U3 HÜTTELDORFER STRASSE + 360° BLICK ÜBER WIEN

Diese **wunderschöne** und **hochwertig ausgestattete DG-Maisonette** liegt im **1.+ 2. Dachgeschoß mit Lift** eines 60er-Wohnbauses, der **2020 komplett generalsaniert** und das **Dachgeschoß neu ausgebaut** wurde.

Die Wohnung besticht durch die **ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung (U3 in 5 min)**, die **sehr guten Energiewerte** sowie die **Dachterrasse mit atemberaubendem 360° Blick über Wien** und auf die **Gloriette und die Innenstadt**.

In Fußweite fahren die **Ubahn-Linie U3 (Hütteldorfer Straße, Johnstraße)** die **Straßenbahn-Linien 9 und 49** sowie die **Autobus-Linie 10A und 12A**. So erreichen Sie mit der Ubahn-Linie U3 das **Stadtzentrum (Stephansplatz)** in nur **12 Minuten**.

Die **4 Zimmer-Wohnung** erstreckt sich auf **ca. 95m² + ca. 11m² Terrasse + ca. 15m² Dachterrasse** und gliedert auf **2 Ebenen** wie folgt:

Untergeschoß (DG 1):

- Vorzimmer
- 3x Zimmer (Kinder-, Arbeits-, Gästezimmer)
- Bad mit Wanne, 2x Waschbecken, Handtuchheizkörper und WM-Anschluss
- separates WC
- kleiner Abstellraum unter der Treppe

Obergeschoß (DG 2):

- 1x Wohn-/Esszimmer mit Küche
- Terrasse (ca. 11m²)
- Dachterrasse mit 360° Blick über Wien (ca. 15m²)

Die Ausstattung der Wohnung lässt auch keine Wünsche offen:

- hochwertiger Eichenparkett
- integrierte Fußbodenheizung (Fernwärme)
- moderne Küche inkl. Geräten (BORA, SIEMENS)
- Klimaanlage
- Kamin-Anschluss im Wohnzimmer
- Spiegelschrank im Bad
- Außenbeschattung
- 3fach-verglaste Fenster
- leichtgängige Schiebetüre auf die Terrasse
- Lichter, Wasser- und Stromanschluss auf Terrassen

- hochwertige Fliesen in Bad und WC
- einbruchshemmende Sicherheitstür mit Mehrfachverriegelung
- Gegensprechanlage

Weitere Annehmlichkeiten:

- Ein **Kamin-Anschluss im Wohnzimmer** wäre möglich.
- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**
- eigenes **Kellerabteil**
- Das Haus wird mittels **Fernwärme** geheizt.

Kosten:

- **KP: EUR 790.000,-**
- monatliche BK inkl. USt.: **EUR 340,73**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 42,00**
- **GESAMT: EUR 382,73**

- Provision: **KEINE**

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

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.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap