

**EXKLUSIVE 4-ZIMMER-DG-MAISONETTE + 2 TERRASSEN
+ 360° BLICK ÜBER WIEN**



Objektnummer: 1693/241
Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,69 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 31,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,70
Kaufpreis:	745.000,00 €
Betriebskosten:	199,52 €
Heizkosten:	45,35 €
USt.:	19,95 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a



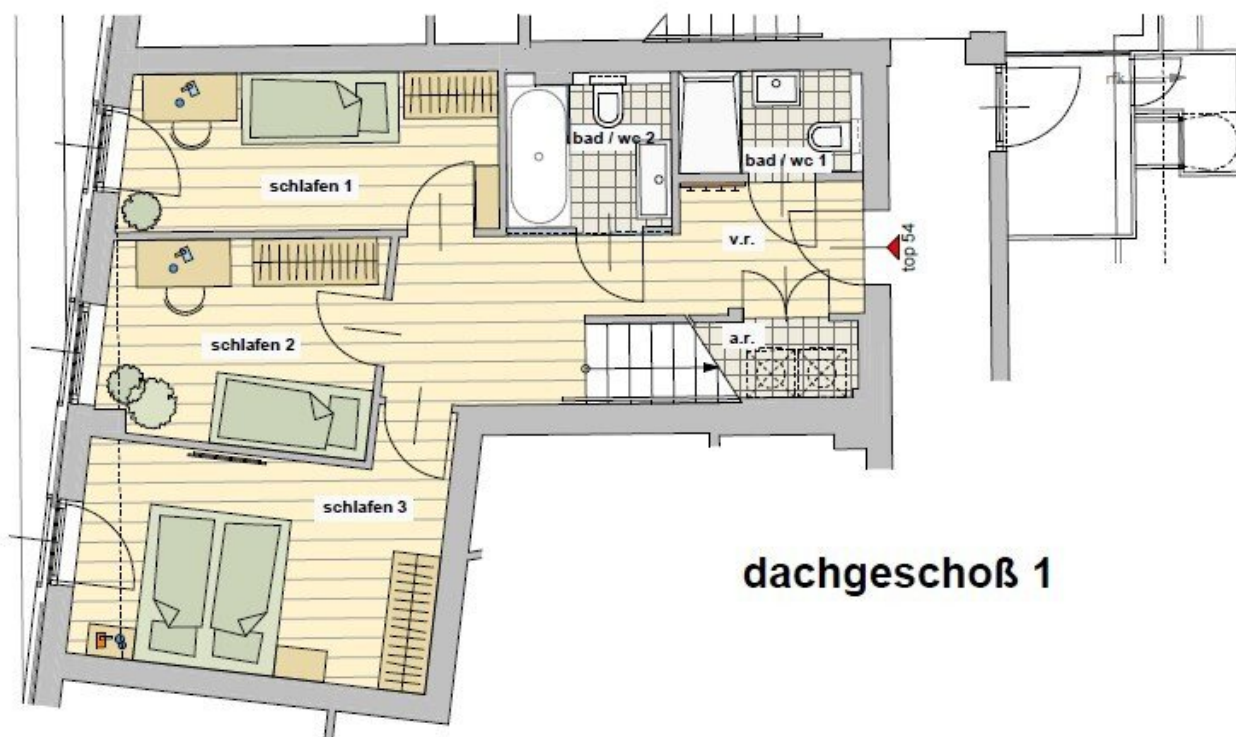




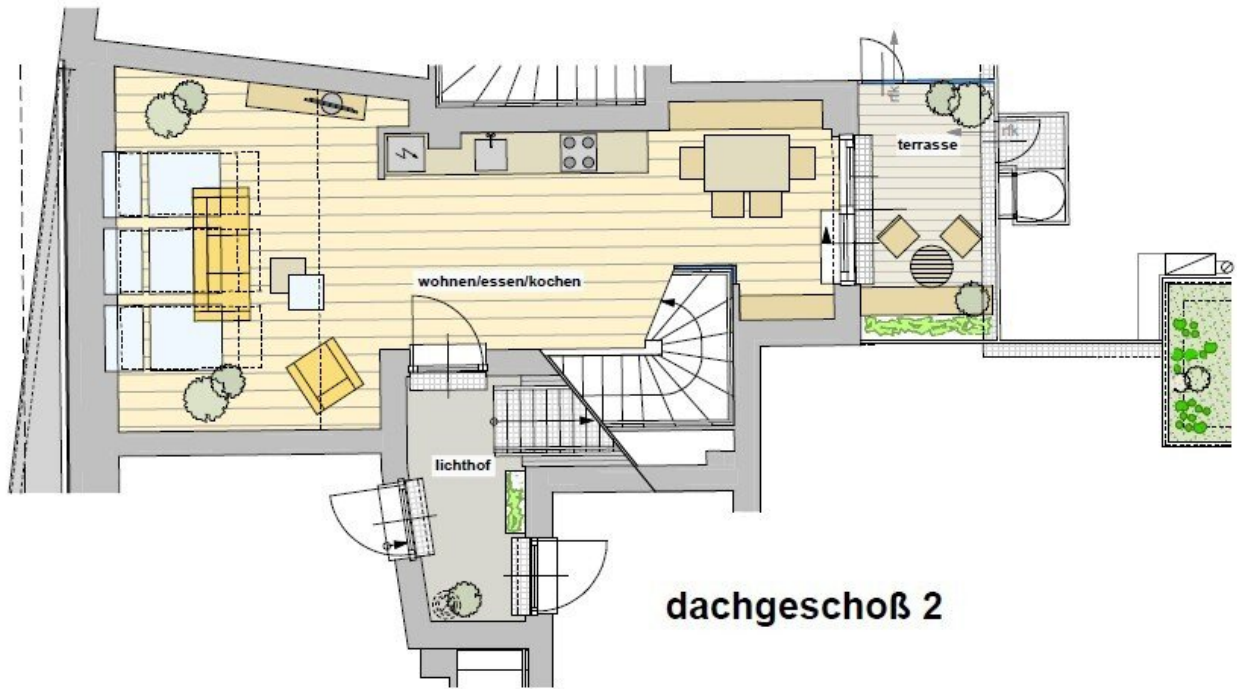








dachgeschoß 1



Objektbeschreibung

AUSZEICHNUNG BEI ENERGIEEFFIZIENT - SUPER INNENSTADTANBINDUNG (D, U1) + 360° BLICK ÜBER WIEN

Diese **wunderschöne** und **hochwertig ausgestattete DG-Maisonette** liegt im **1.+ 2. Dachgeschoß mit Lift** eines Wohnhauses, das **2019 umfassend generalsaniert** und das **Dachgeschoß ausgebaut wurde**. Das Projekt wurde mit dem **FIABCI Prix d'Excellence ausgezeichnet** und zählt zu den **energieeffizientesten Wohnbauten Wiens**.

Die Wohnung besticht durch die **hellen Räume mit Blick auf einen Park**, die **top-moderne und hochwertige Ausstattung** sowie die **Dachterrasse mit atemberaubendem 360° Blick über Wien**.

In Fußweite (ca. 15min) fahren die **Ubahn-Linie U1 (Reumannplatz)**, die **Straßenbahn-Linien D, 6 und 11**. In nur 30min erreichen Sie öffentlich den **Flughafen Wien**.

Die **4 Zimmer-Wohnung** erstreckt sich auf **ca. 91m² + ca. 7m² Terrasse + ca. 19m² Dachterrasse** und gliedert auf **2 Ebenen** wie folgt:

Untergeschoß (DG 1):

- Vorzimmer
- 3x Zimmer (Kinder-, Arbeits-, Gästezimmer)
- Bad mit Wanne, 2x Waschbecken, Handtuchheizkörper
- Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
- Abstellraum mit WM-Anschluss

Obergeschoß (DG 2):

- 1x Wohn-/Esszimmer mit Küche
- Terrasse (ca. 7m²)
- Dachterrasse mit 360° Blick über Wien (ca. 19m²)

Die Ausstattung der Wohnung lässt auch keine Wünsche offen:

- hochwertiger Eichenparkett
- integrierte Fußbodenheizung (Fernwärme)
- moderne Küche inkl. Geräten
- Klimaanlage
- Außenbeschattung
- 3fach-verglaste Fenster
- leichtgängige Schiebetüre auf die kleine Terrasse
- Lichter, Wasser- und Stromanschluss auf Terrassen
- hochwertige Fliesen in Bad und WC

- einbruchshemmende Sicherheitstür mit Mehrfachverriegelung
- Gegensprechanlage

Weitere Annehmlichkeiten:

- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**
- Das Haus wird mittels **Fernwärme** geheizt.
- Der Wohnung ist ein **eigenes Kellerabteil** zugeordnet.

Kosten:

- **KP: EUR 745.000,-**
- monatliche BK inkl. USt.: **EUR 219,47**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 45,35**
- **GESAMT: EUR 264,82**
- 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

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap