

Energiehit dank Photovoltaik - 2-Zimmer mit Galerie - Erstbezug!



Objektnummer: 3213

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	91,10 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Kaufpreis:	480.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.344,68 €
Betriebskosten:	175,82 €
USt.:	19,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

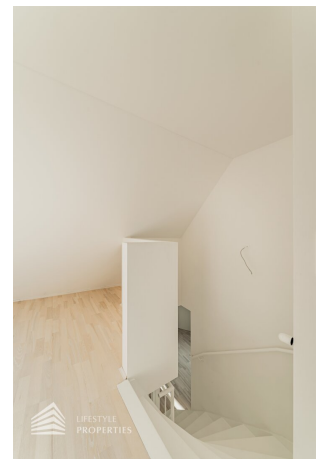
Ihr Ansprechpartner



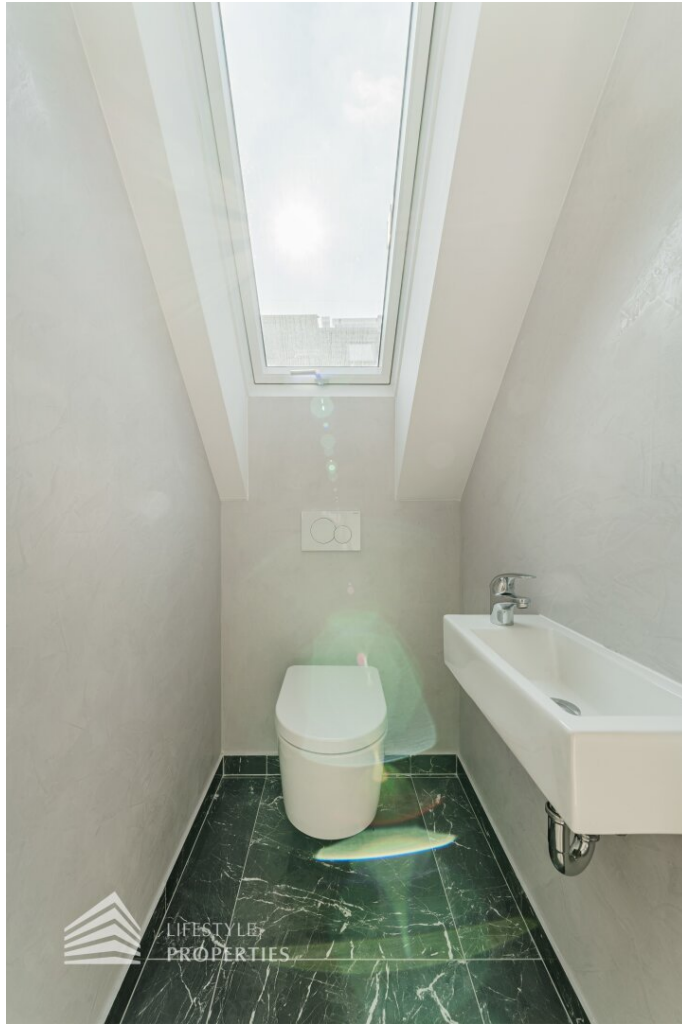
Marie-Louise Eisenburger

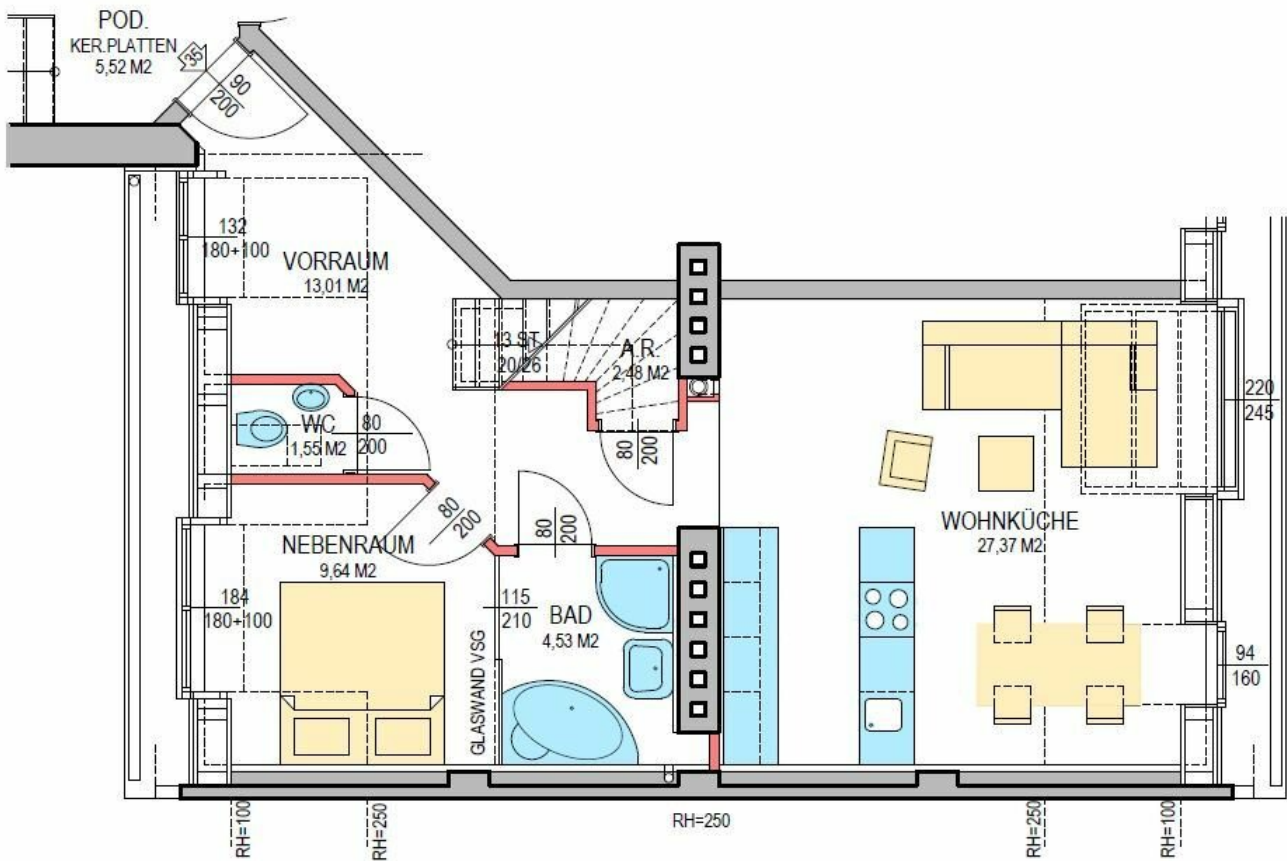




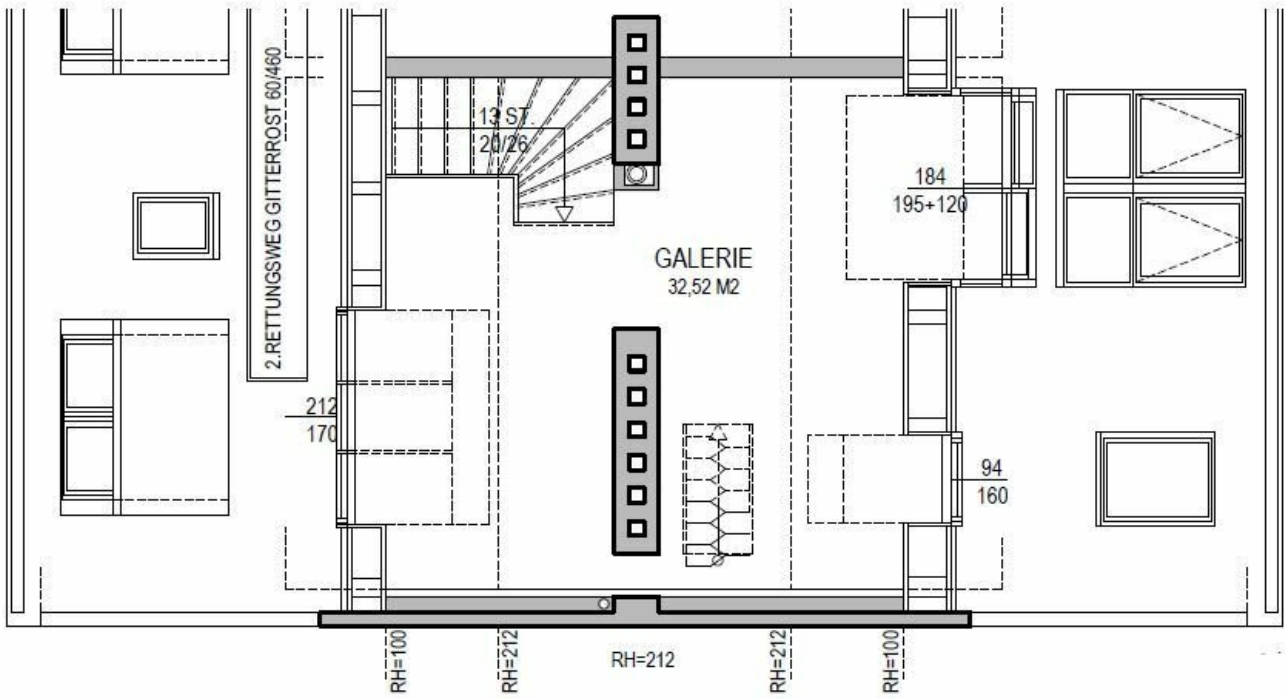




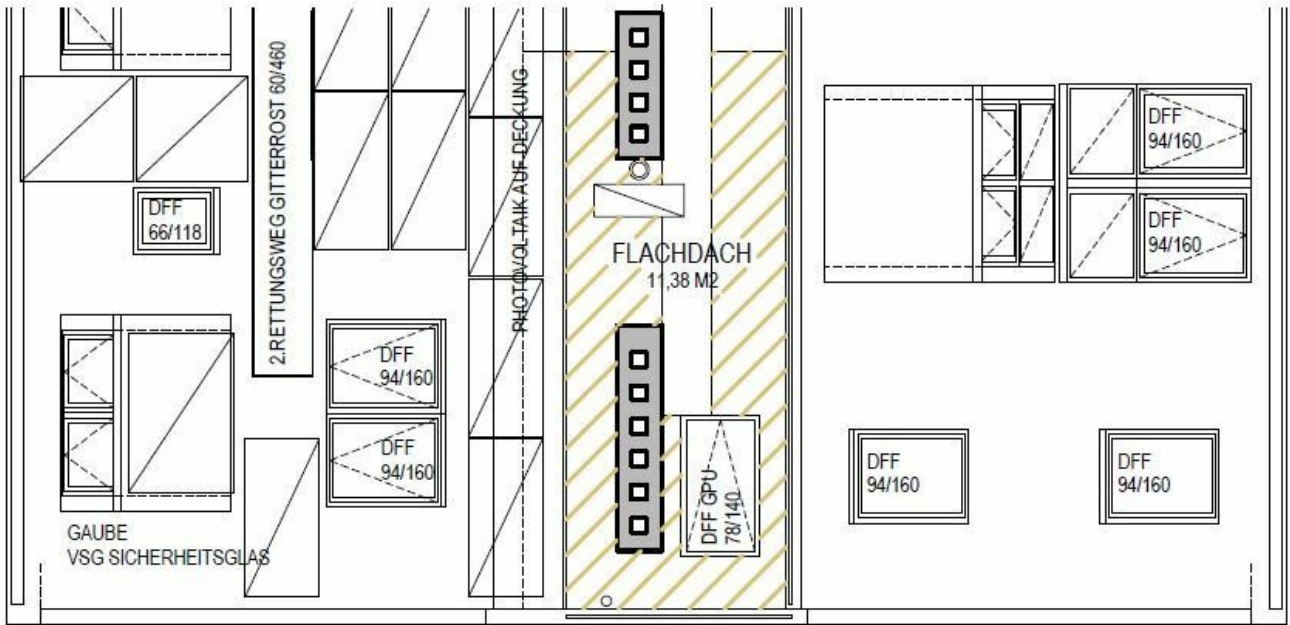




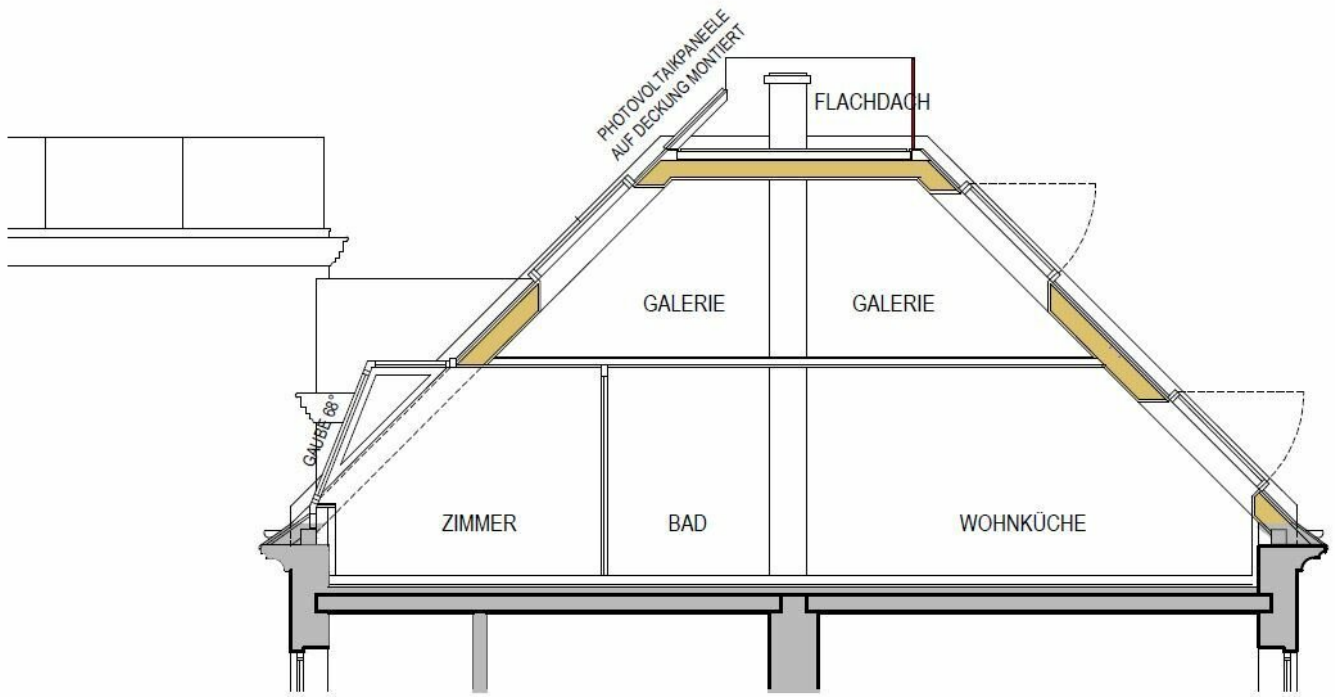
DACHGESCHOSS 1. EBENE



DACHGESCHOSS 2. EBENE



DACHDRAUFSICHT



SCHNITT E-E

Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine moderne, lichtdurchflutete DG-Maisonette in Niedrigenergie-Bauweise im schönen 3. Wiener Gemeindebezirk, Nähe Schweizer Garten.

Die Gesamtfläche dieses Objekts von ca. 91,10m² erstreckt sich über 2 Etagen und teilt sich wie folgt auf: Vorraum, Wohnküche, Kabinett, Badezimmer, Galerie mit zwei offenen Nebenräumen und separate Toilette. Im Jahr 2020 wurde der Ausbau des Dachgeschosses fertiggestellt. Es handelt sich somit um einen Erstbezug.

Die 1. Ebene hat eine Größe von ca. 58,58 m². Die offene Wohnküche erstreckt sich über eine Fläche von ca. 27,37 m². Das Badezimmer verfügt über eine natürliche Belichtung und ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Handtuchtrockner und einem Duravit Waschbecken mit GROHE Armaturen ausgestattet. Die separate Toilette ist mit einem Handwaschbecken ausgestattet.

Auf der 2. Ebene befindet sich die großzügige Galerie mit einer Fläche von ca. 32,52 m². Durch den offen gestalteten Grundriss bietet die Galerie genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Von hier aus gelangen Sie über eine interne Stiege durch Dachflächenfenster auf das Flachdach mit traumhaften Blick über die Dächer Wiens.

Es gibt eine Internetverkabelung mit Sat Anlage in allen Räumen, Rauchmelder in allen Aufenthaltsräumen und Nebenräumen sowie eine Gegensprechanlage mit Video. Durch die Errichtung einer Photovoltaikanlage am Dach ist jede Wohnung innovativ klimaneutral. Die Anlage speist jeweils eine Luftwärmepumpe (reversibel), die das Warmwasser, die Fußbodenheizung und die Fußbodenkühlung im Sommer versorgt. Eine Klimaanlage ist daher nicht erforderlich. Auch ein ca. 2,2m² großes Kellerabteil ist vorhanden.

Für Naturliebhaber bietet der nahegelegene Schweizer Garten sowie der wunderschöne Park des Schloss Belvedere ausreichend Platz zum Erholen. Die Infrastruktur ist sehr gut. Folgende Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell zu erreichen: Penny, Hofer, Billa, Eurospar, Trafik, div. Cafés und Restaurants. Folgende öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der

Nähe: Straßenbahnlinien O, 1, 18 und der Hauptbahnhof. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Der aktuelle Preis der Immobilie ist befristet bis 10.1.2025.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: eisenburger@lifestyle-properties.at

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap