

DACHTERASSEN PARADIES - 4 ZIMMER DG WOHNUNG zzgl. 54m² TERRASSE UND TIEFGARAGENPLATZ



Objektnummer: 877

**Eine Immobilie von Homex Immobilien – und Projektfinanzierung
e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2008
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,00 m ²
Nutzfläche:	175,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,13 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,60 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	690.000,00 €
Betriebskosten:	265,93 €
USt.:	39,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

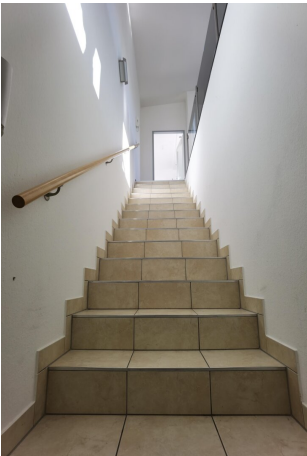
Ihr Ansprechpartner

Andrijana Acimovac

HOMEX Immobilien – und Projektfinanzierung e.U.
Trattnerhof 2/308-311
1010 Wien

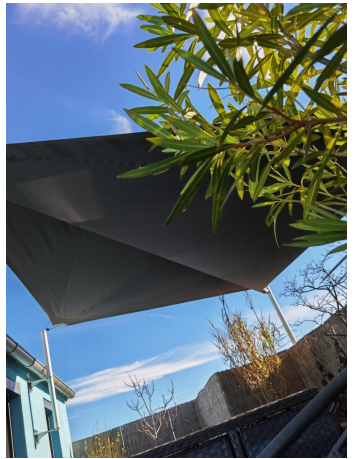
T +43 676 4401196
H +43 676 4401196

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

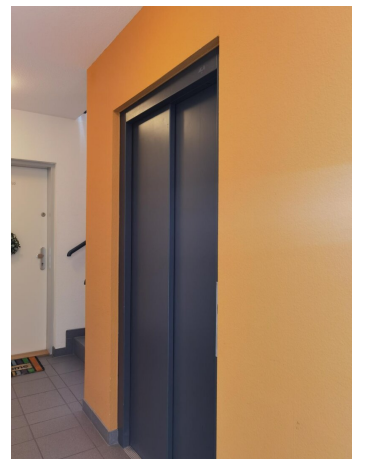








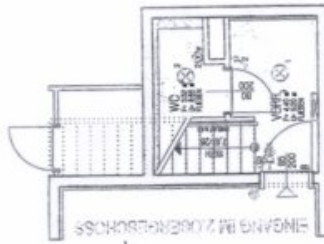
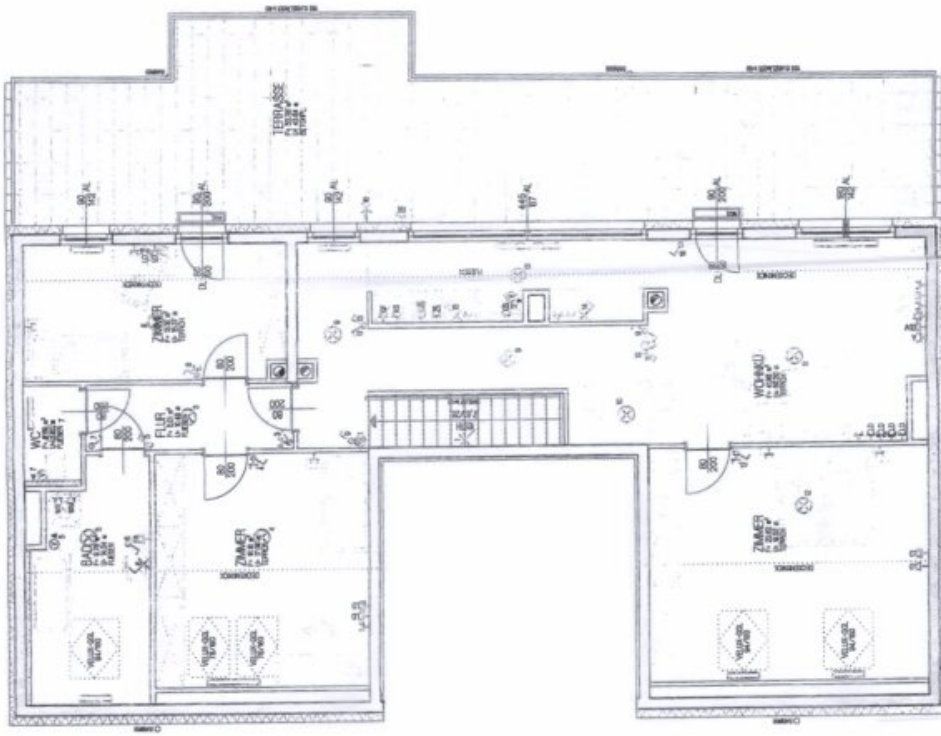




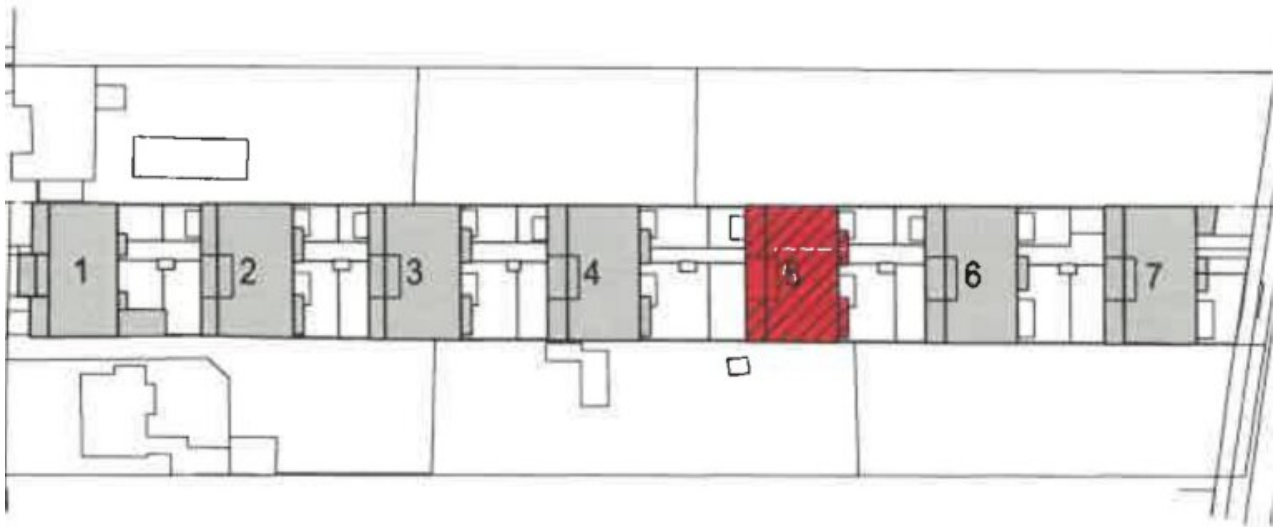








ENTIERUNGSSKIZZE



Objektbeschreibung

Bei gegenständlicher Liegenschaft handelt es sich um eine wunderschöne, lichtdurchflutete 4 Zimmer Neubau Dachterrassen-Wohnung.

Der durchdachte Grundriss mit der idealen Ausrichtung, einer Deckenhöhe von 3,10 m im Wohnbereich und der tollen, geräumigen Dachterrasse garantieren ein perfektes Wohnambiente und erweitern somit den gefühlten Wohnbereich.

Die Dachgeschosswohnung mit ca. *121 m² Wohnfläche* sowie mit ca. *54 m² Terrasse* befindet sich im *1. DG und 2. DG* und orientiert sich *Richtung Süd/Westen*, wobei die *Wohnung auf zwei Seiten ausgerichtet ist*.

Die Anlage besteht aus 7 hintereinander gebauten Stiegen. Die Liegenschaft ist zwischen den Stiegen eingebettet und befindet sich somit in einer absoluten Ruhelage.

Die Wohnung wird über die Fernwärme beheizt und sorgt auch im Winter für ein angenehmes und sorgenfreies Ambiente.

Die Liegenschaft zeichnet sich vor allem durch eine sehr gute Lage aus. Demnach ist die Infrastruktur und Nahversorgung hervorragend.

Die U2 Station Hardeggasse ist nur 500m entfernt, somit erreichen Sie direkt in wenigen Augenblicken auch das Stadtzentrum von Wien.

Auch das begehrte Mühlwasser zum Baden ist nur wenige Minuten entfernt - demnach der Urlaub vor der Haustüre!

Das Donauspital erreicht man ebenfalls in sehr kurzer Zeit (1km entfernt).

In unmittelbarer Nähe und somit fussläufig zu erreichen sind sämtliche Geschäften des täglichen Bedarfs, Restaurants, Fitnessstudios.

Auf Grund der **tollen Lage** und der **funktionalen Raumaufteilung** eignet sich die Wohnung für Familien als auch für Paare oder, welche eine wunderschöne Wohnung mit viel Freifläche

und Privatsphäre erwerben möchten.

RAUMAUFTEILUNG:

1.DG:

- **Vorraum** ca. 4,40 m²
- **AR/(WC optional):** 3,52 m²

2. DG:

- **Bad 2** mit Dusche, Toilette u. Handwaschbecken ca. 4,34 m²
- **Wohnküche 41,98** mit Terrassenzugang
- **Schlafzimmer 1** ca. **23,62**m²
- **Schlafzimmer 2** mit Terrassenzugang 13,18 m² (derzeit offener Bereich)
- **Schlafzimmer 3** ca. 18,18 m²
- **Flur** ca. 5,01 m²
- **WC:** ca. 2,00 m² (2x)
- **Bad:** ca. 9,78 m²
- **Terrasse:** 53,78 m² - südwest

Der Wohnung ist ein **Einlagerungsraum** von 5,13 m² zugeordnet.

Das Projekt zeichnet sich vor allem durch folgende Attribute aus:

- *hochwertiger Neubau*
- *hochwertige Ausstattung (Klima-Anlage, Aussenrollos sowie Insektenschutz am Fenster, ...)*
- *Parkettboden*
- *perfekter Grundriss*
- *neuwertige Küche*
- *Fernwärme*
- *Badezimmer mit Dusche und Badewanne*
- *getrennte Toilette*
- *optional 2. Toilette möglich*
- *ausgezeichnete Infrastruktur - ca. 15 min mit der U-Bahn U2 zum Schottenring*
- *Freifläche - 54m² große Terrasse*
- *optional ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage*
- *Oberflächen Terrasse: witterungsbeständige und langlebige Terrassendielen*

- ***Wasseranschluss auf der Terrasse***
- ***großes, vollautomatisches Sonnensegel der Firma Soliday***
- ***großes Kellerabteil***
- ***Lift***
- ***Fahrradabstell- und Kinderwagenraum***
- ***Kleinkinderspielplatz***

Im Kaufpreis ist die **Wohnung mit der Terrasse, Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage und dem Einlagerungsraum im Keller** beinhaltet.

Betriebskosten teilen sich wie folgt auf:

- Rücklage Euro 121,43
- Verwaltung: Euro 24,78

- Betriebskosten: Euro 241,65
- Betriebskosten Aufzug: Euro 52,21
- UST: Euro 31,86

Gesamt BK: Euro 471,93

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG:

- U2 - Hardeggasse (ca. 500m entfernt)
- S-Bahn 80 / R81 - Erzherzog-Karl-Straße
- Straßenbahn 25
- Buslinien 26A, 86A, 87A, 95A, 96A

ENERGIEAUSWEIS:

Der Heizwärmebedarf beträgt 43,6 kWh/m²a

Für weitere Informationen oder Besichtigungstermine stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Ansprechpartner: Frau Andrijana Acimovac | Mobil: [+43 676 4401196](tel:+436764401196) | Mail: office@home-x.at

Alle Informationen zu dieser Liegenschaft sind Angaben vom Eigentümer, somit übernimmt HOMEX Immobilien-und Projektfinanzierung e. U. keine Haftung für Informationen, Fehlinformationen oder sonstige Angaben.

Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

DATENSCHUTZINFORMATION

Die seit 25. Mai 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung dient zur Wahrung Ihrer Privatsphäre, welche für uns einen besonders hohen Stellenwert einnimmt. Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Der nachstehende Link soll Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren:

<https://www.dsb.gv.at/datenschutz-grundverordnung>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap