

Erstbezug - exklusive Garconniere mit Balkon in Toplage!



Objektnummer: 5553

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,58 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,09 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,10 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	274.500,00 €
Provisionsangabe:	

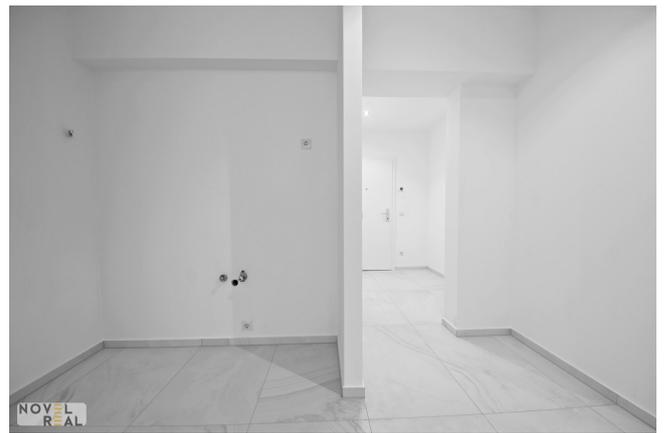
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Hofer

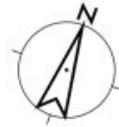
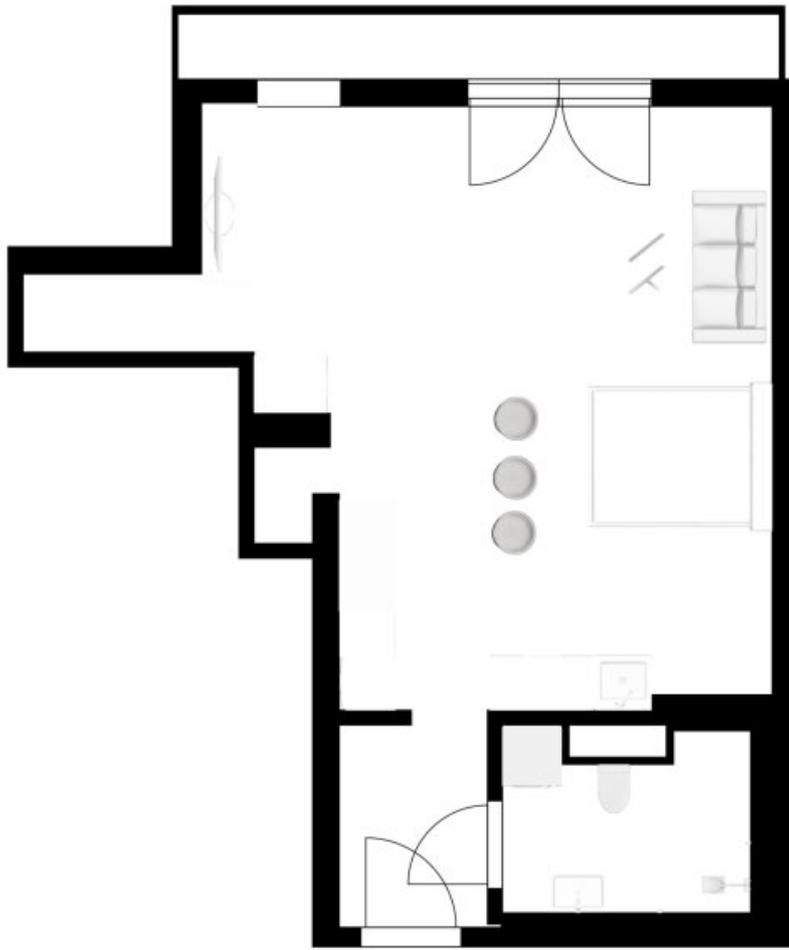
Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9
1010 Wien



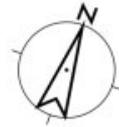
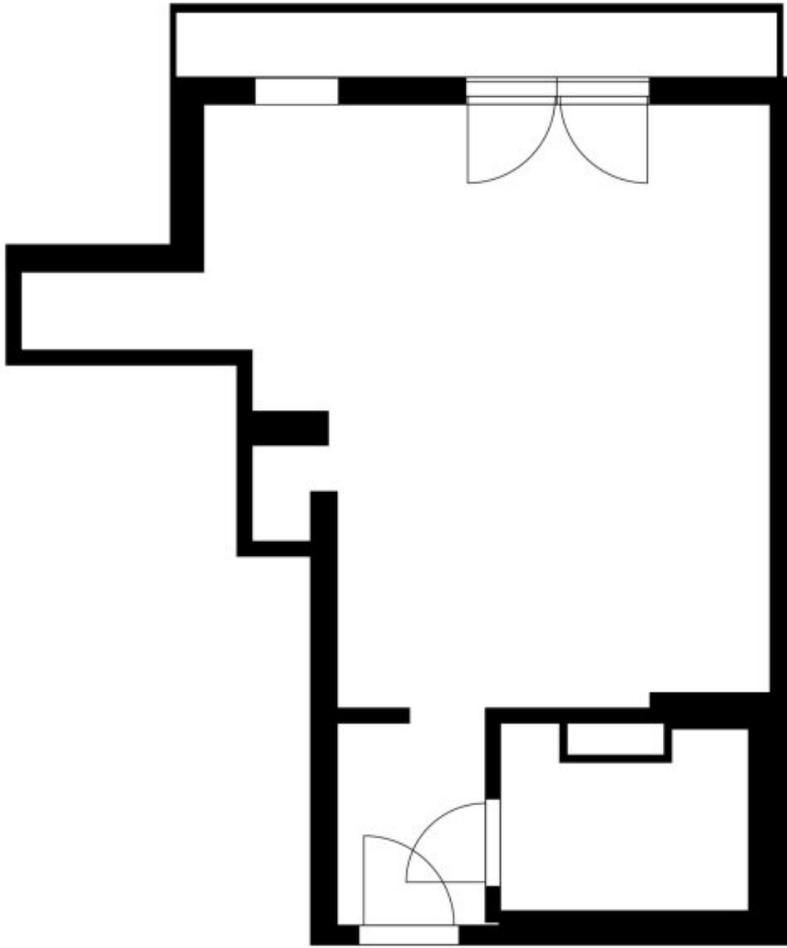






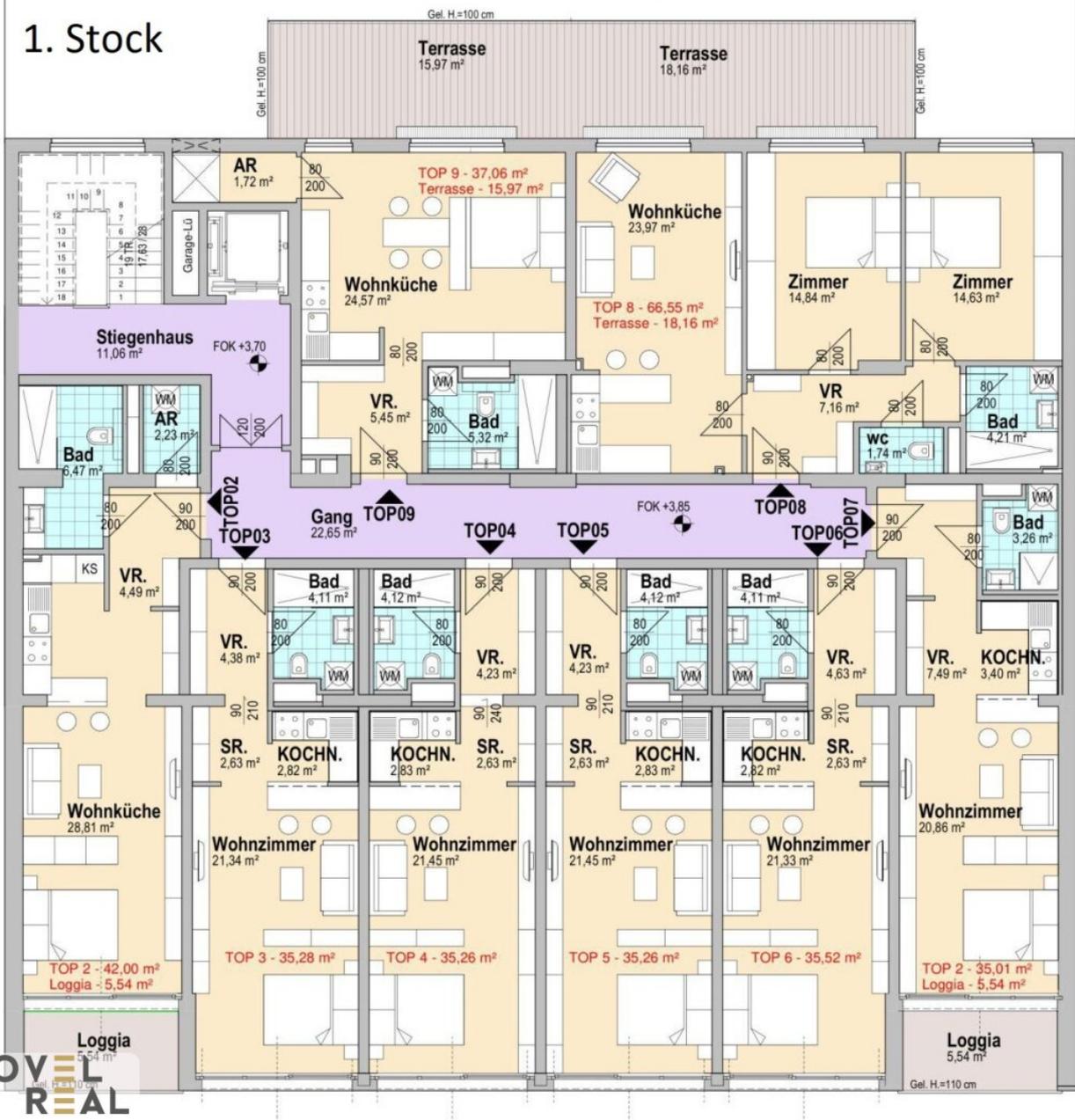


Top33.sh3d 1/63

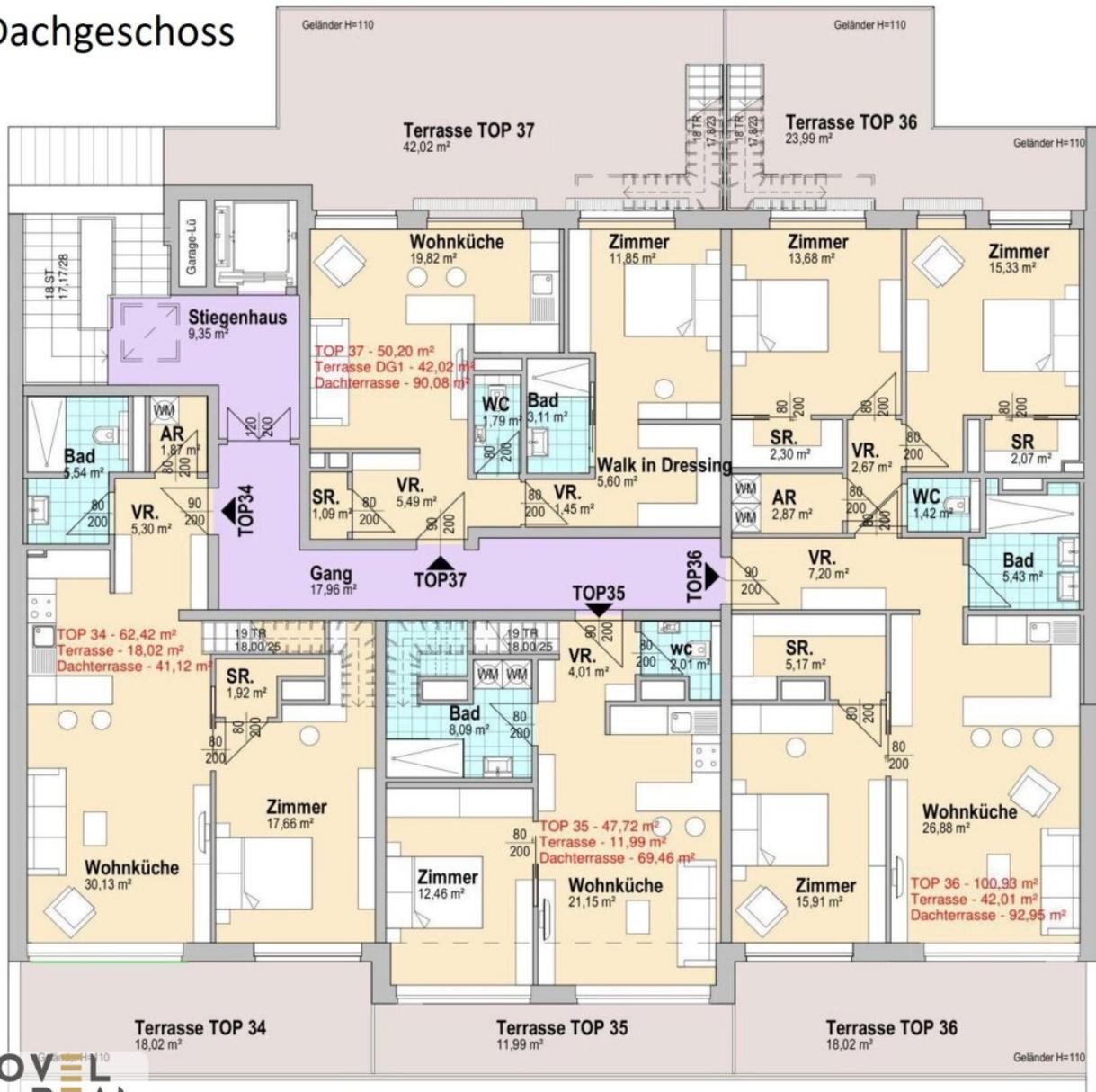


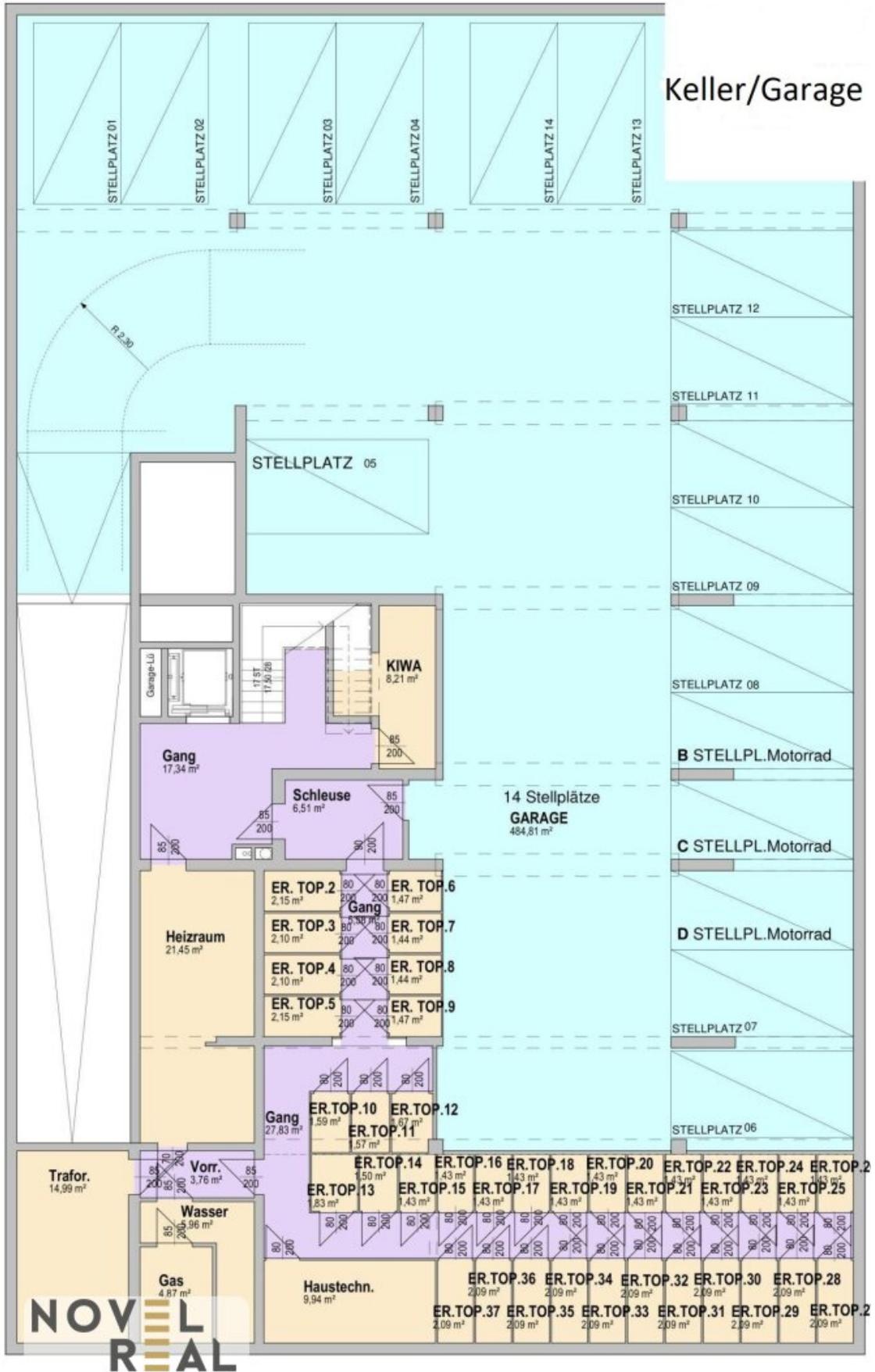
Top33.sh3d 1/63

1. Stock



Dachgeschoss





Objektbeschreibung

WOHNEN MIT WEITBLICK

Inmitten der **aufstrebenden, urbanen und zentralen Lage in der Nähe des Westbahnhofes** wurde soeben ein modernes Neubauprojekt fertiggestellt. **Die Lage dieses exklusiven Stadthauses "CITY WEST" lässt keine Wünsche offen.**

Sie bietet beste Verkehrsanbindungen (U3, U4, U6, Buslinie 12A, Straßenbahnlinien 5,9,18,52,60 etc.), eine hervorragende Infrastruktur und durch die naheliegenden Parks ist sie auch ein Paradies für Erholungssuchende, Freizeitsportler, Familien und Hundebesitzer.

Zum Verkauf stehen 1 Geschäftslokal und 36 schlüsselfertige Wohnungen zwischen 35 und 100m², die überwiegend mit Freiflächen (Terrassen/Loggien) ausgestattet sind und teilweise über einen traumhaften Fernblick verfügen. Die hauseigene Tiefgarage bietet Platz für 12 Pkws und 3 Motorräder.

Die Wohnungen sind **auch perfekt für Anleger, Büro/Praxis oder gewerbliche Kurzzeitvermietung** geeignet und durch die **Neugestaltung der äußeren Mariahilfer Straße** entsteht hier eine durchgehende Achse einer attraktiven Wohn- und Geschäftsstraße mit Radweg von der Innenstadt bis zum Schloss Schönbrunn.

Energieeffiziente Neubauten, aufstrebende urbane Toplagen in der Nähe von Grünflächen und eine vielfältige Nutzbarkeit sind immer **die besten Voraussetzungen für eine gute Wertentwicklung.**

MODERN - ENERGIEEFFIZIENT - EXKLUSIV

- Neubau in massiver Bauweise auf Eigengrund
- Gaszentralheizung
- Fußbodenheizung
- Dreifachverglaste Holz-Alu-Fenster straßenseitig

- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen und
- großflächige, hochwertige Fliesen in den Nassräumen
- exklusive Sanitärausstattung
- Sicherheitseingangstüre
- Einlagerungsraum im Keller für jede Wohnung
- 12 Pkw- und 3 Motorrad-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Kinderwagenabstellraum
- Personenaufzug zu jeder Etage des Hauses
- Kleinkinderspielplatz
- Allgemeine Gartenfläche

Die Aufstellung der verfügbaren Wohneinheiten samt Kaufpreisen finden Sie auch in entsprechenden pdf-Datei.

Die exklusive Wohnung im 4.Stock bietet eine Wohnfläche von ca. 43 m² + ca. 5,5 m² Balkon, sie verfügt über ein großzügiges Wohn- Schlafzimmer mit offener Küche und Essplatz sowie dem Ausgang auf den Balkon, ein Badzimmer mit Dusche, Toilette und Waschmaschinenanschluß, einen Abstellraum sowie einen zentralen Vorraum. Durch die gut durchdachte Raumaufteilung ist die Wohnung perfekt für Singles, Paare und Senioren geeignet. Der Personenaufzug, der Fahrradraum und vieles mehr im Haus machen die

Wohnung zu einem wahren Wohlfühlort.

Raumaufteilung:

- Zentraler Vorraum
- Wohn- Schlafzimmer mit offener Küche und Essplatz sowie Ausgang auf den Balkon
- Badezimmer mit Dusche, Toilette und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum

Ausstattungs Highlights:

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung
- Fliesen in Bädern und Abstellräumen
- Kunststoff Alu Fenster/Terrassentüren
- 3-fach Wärmeschutzverglasung

Allgemeine Bereiche:

- Gemeinschaftsgarten
- Kleinkinderspielplatz
- Stellplätze in der hauseigenen Garage

- PKW-Stellplätze à € 45.000,-
- Motorrad Stellplätze à € 30.000,-
- barrierefreie Liftanlage
- Kinderwagenabstellraum
- Fahrradabstellraum
- Einlagerungsabteil pro Wohnung
-

Kaufpreis für Anleger: € 274.500,- zzgl. 20 % USt

Kaufpreis für Eigennutzer: € 302.000,-

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap