

**ANLEGER AUFGEPASST - Befristet vermietete exklusive
3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse und Fernblick**



Objektnummer: 199396958

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,61 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	4
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	562.000,00 €
Betriebskosten:	366,65 €
USt.:	36,67 €
Infos zu Preis:	

Es handelt sich um den Anlegerpreis zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominic Lorenz





















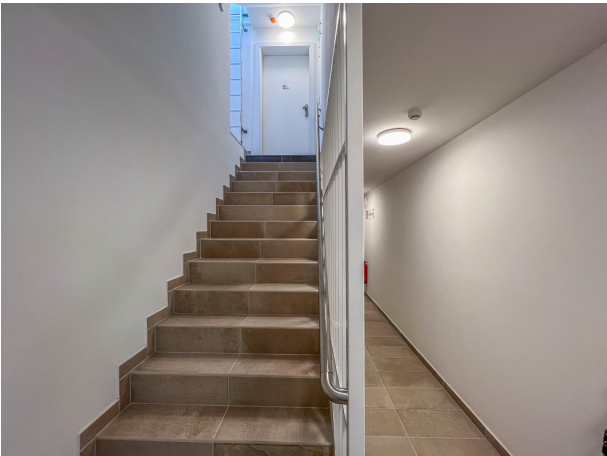




















Objektbeschreibung

ANLEGER AUFGEPASST!

Zum Verkauf gelangt eine bis 30.11.2027 befristet vermietete, exklusive 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit großzügiger Dachterrasse und tollem Fernblick in Ruhelage nahe des Meidlinger Bahnhofs.

Die traumhafte Dachgeschoßwohnung befindet sich in einem soeben fertiggestellten Wohnhaus mit **nur 17 Einheiten** und weist eine **Wohnfläche von rd. 110 m²** zzgl. **rd. 26 m² Terrassenfläche** im 1. DG und einer **rd. 51 m² großen Dachterrasse** auf. Der Grundriss gliedert sich in einen Vorraum, einen Abstellraum, ein separates WC mit Handwaschbecken, eine Küche mit Essbereich, ein separates Wohnzimmer mit Zugang zu zwei Terrassen, einen Master-Bedroom mit eigenem Badezimmer mit Badewanne, zwei Waschtischen einem WC und Waschmaschinenanschluss, ein weiteres exklusives Schlafzimmer mit eigener Dusche und Waschtisch und Zugang zu einer eigenen Terrasse sowie eine über das eigene Stiegenhaus erreichbare Dachterrasse. Die wunderschöne **Dachterrasse** bietet einen **traumhaften Rundumblick** über die Dächer Wiens. Die großzügigen Freiflächen sind perfekt, um lauschige Sommerabende im Freien mit herrlichem Stadtflair zu genießen.

Die Küche wurde mit einer **hochwertigen Tischlerküche** und **Markengeräten** aus dem Hause Gorenje ausgestattet und besticht besonders durch ein Fenster mit tollem Fernblick über die Stadt - cooking with a view! Die Wohnräume wurden mit **modernem Eichenparkett** aus dem Hause Weitzer ausgestattet. Badezimmer und WC wurden schön verflieset und laden zum Wohlfühlen ein.

Ein **Highlight** dieses Wohntraums ist die Erreichbarkeit der Wohnung über den **privaten Liftzugang** direkt im Vorzimmer der Wohnung.

Beheizt wird die exklusive Dachgeschoßwohnung mittels Zentralheizung (**Fernwärme!**) in Kombination mit einer **Fußbodenheizung**, welche sparsam ist und eine wohlige Wärme bereitet. Überdies wurde sie mit einer **Klimaanlage** ausgestattet, um auch an heißen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima zu sorgen.

ECKDATEN

- Zimmer: 3
- Wohnfläche: 110,61 m²

- 3 Terrassen: ges. 26,30 m²
- Dachterrasse: 51,53 m²
- Stockwerkslage: DG

HIGHLIGHTS:

- großzügige Dachterrasse mit traumhaften Fernblick über die Stadt Wien
- Hochwertiger Parkettboden aus dem Hause Weitzer
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung
- Außenliegende Sonnenbeschattung
- jede Terrasse mit Wasseranschluss, Strom und Licht
- Personenaufzug der Marke OTIS bis in die Wohnung
- Moderne Architektur
- hauseigene Tiefgarage

KOSTEN:

- Kaufpreis Wohnung: **€ 562.000,- netto zzgl. 20% USt.** (=Anlegerpreis, Bruttopreis: € 674.400,-)
- Kaufpreis PKW-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage: € 23.000,- netto zzgl. 20% USt. (3 weitere Stellplätze optional verfügbar)
- aufrechter Mietvertrag: befristet bis 30.11.2027
- Nettomiete Wohnung: auf Anfrage!
- Nettomiete PKW-Stellplatz: auf Anfrage!

Der Grundriss gliedert sich wie folgt:

- Vorraum mit privatem Liftzugang
- Abstellraum
- WC mit Handwaschbecken
- Küche mit Essbereich
- Wohnzimmer mit Zugang zur ostseitigen Terrasse
- Master-Bedroom mit
 - eigenem Badezimmer mit Badewanne, 2 Waschtischen und

Waschmaschinenanschluss

- Zugang zur Terrasse

- Schlafzimmer 2 mit eigener Dusche und Waschtisch und Zugang zur südseitigen Terrasse
- Dachterrasse mit traumhaften Fernblick über die Stadt Wien

VIRTUELLER RUNDGANG

<https://my.matterport.com/show/?m=hFNL9rQv6e4>

(Link bitte kopieren und in Ihren Browser einfügen)

"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"

Für weitere Details stehen wir Ihnen gerne jederzeit unter 0660/37 99 66 1 zur Verfügung.

Ihr Team von Real Construct Immobilien!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap