

++ Grandioser Blick ganz oben! ++



Objektnummer: 3873

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Triester Straße 40
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m ²
Nutzfläche:	191,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	570.000,00 €
Betriebskosten:	209,68 €
Sonstige Kosten:	26,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

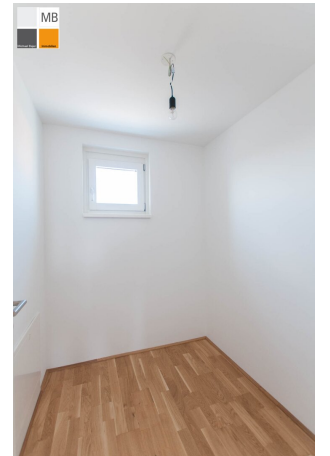
Ihr Ansprechpartner

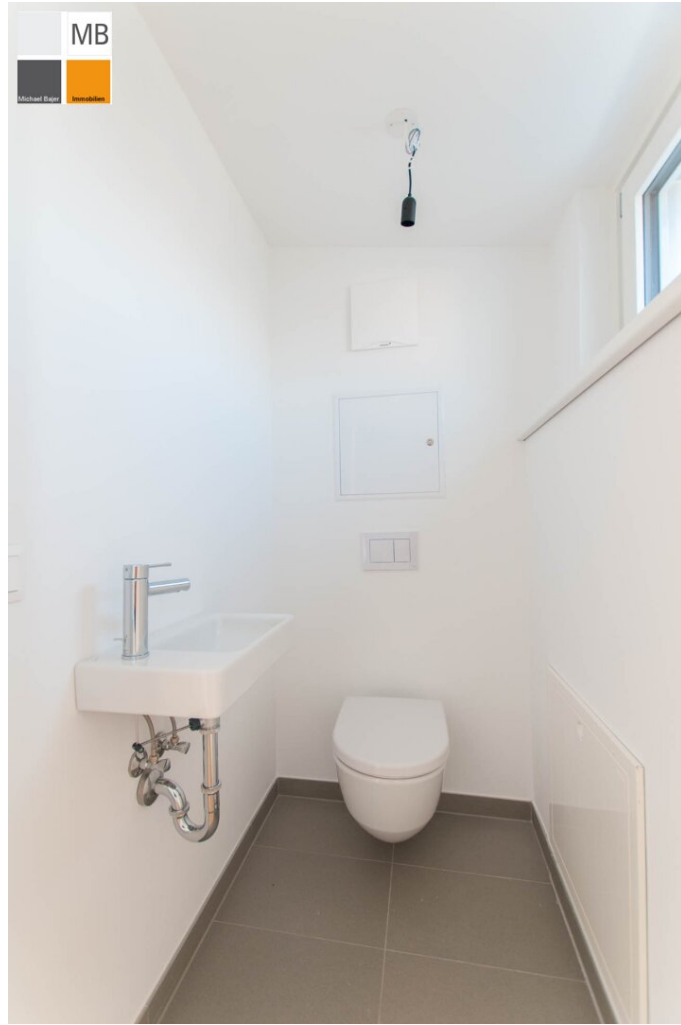


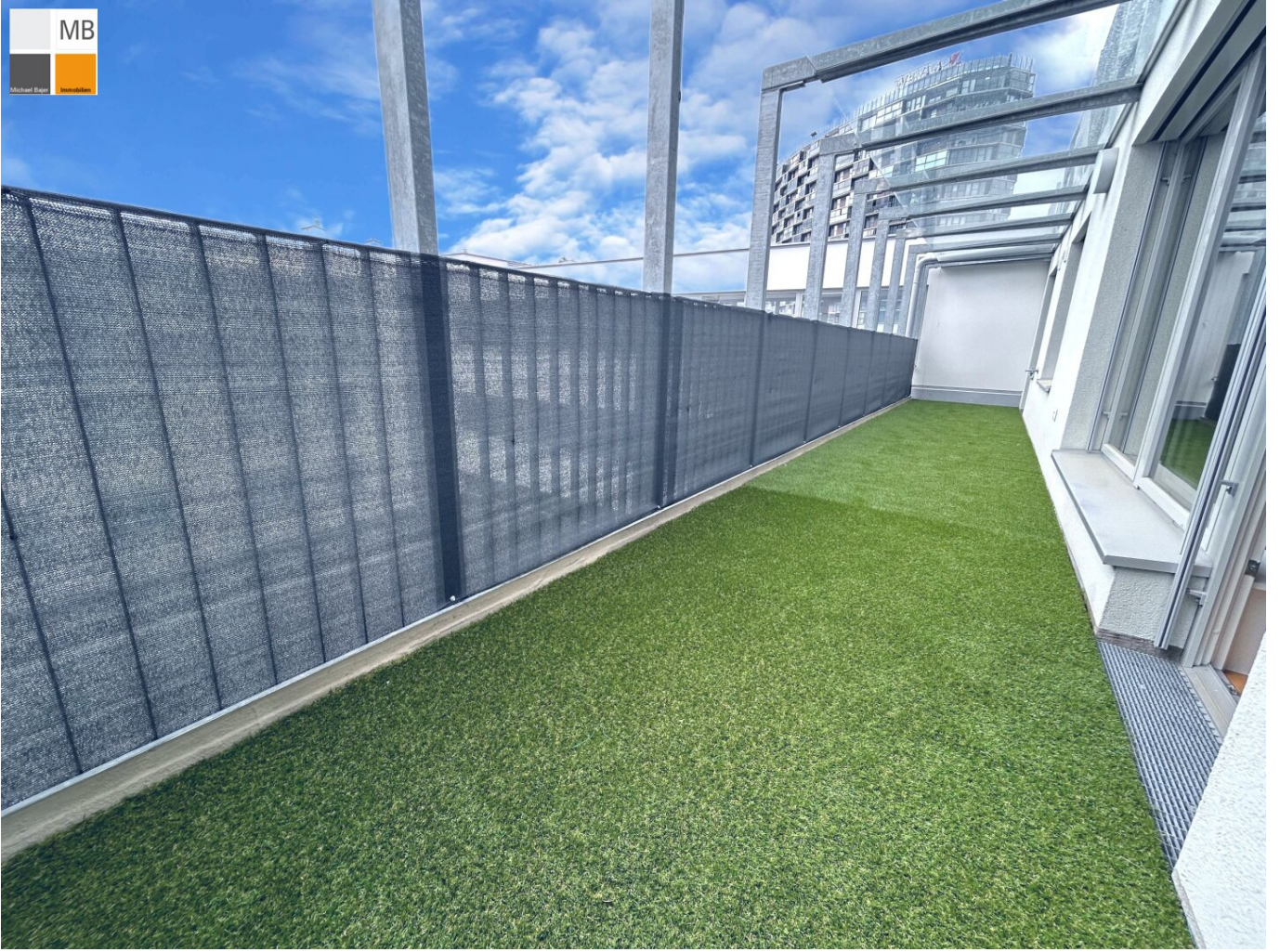
Roswitha Adler

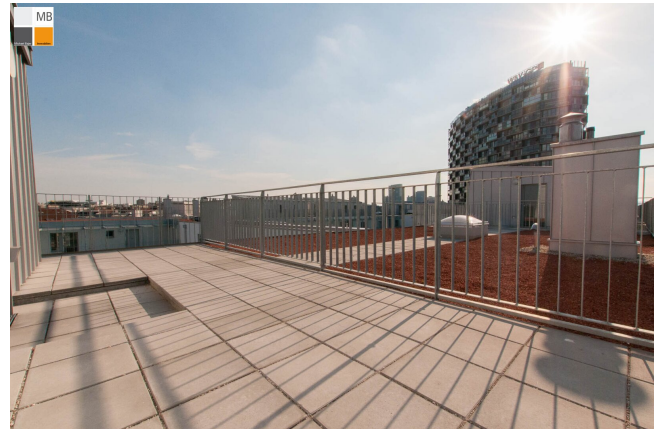








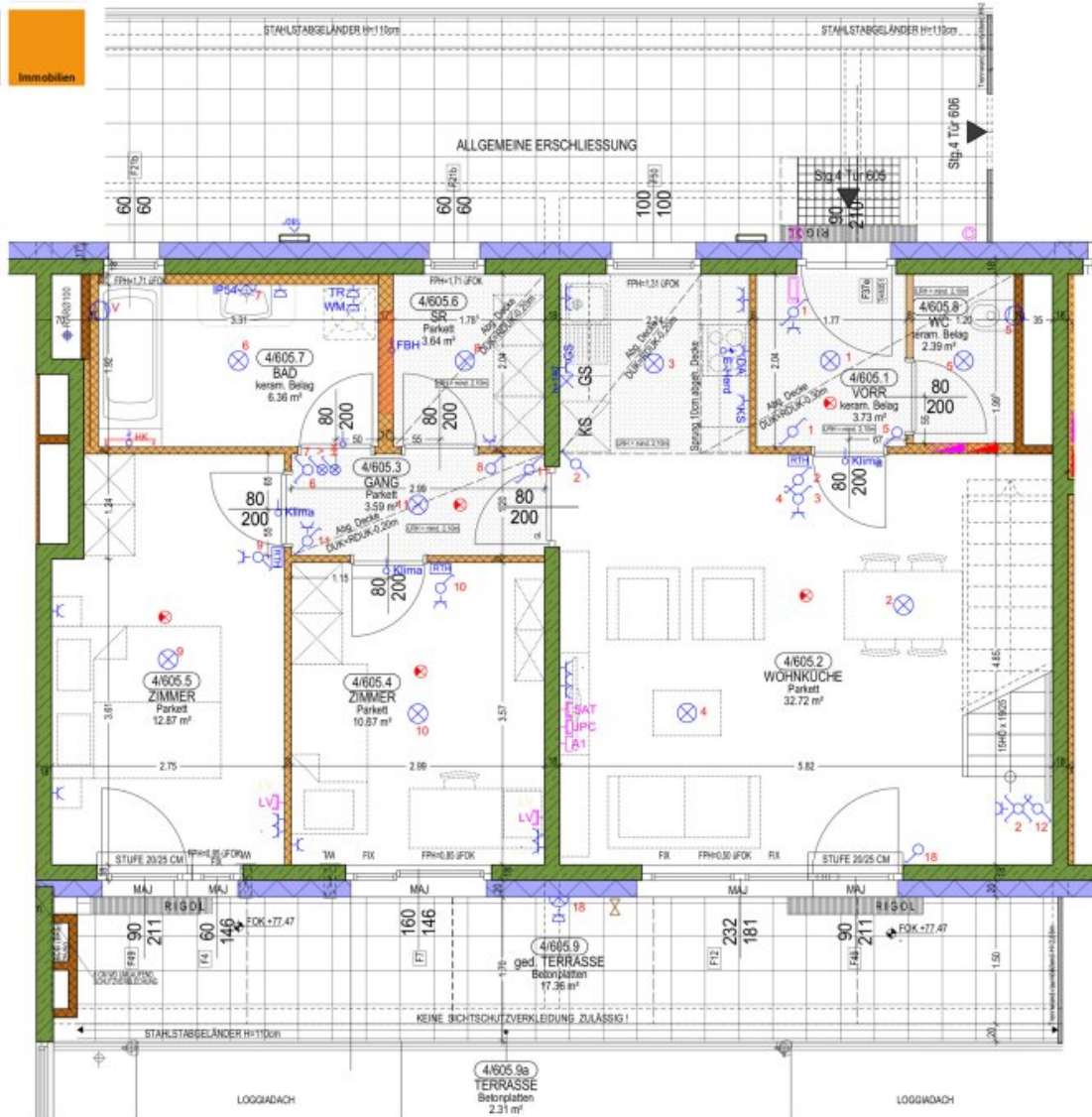






MB

Michael Bayer Immobilien



GRUNDRISS 6. OBERGESCHOSS

- Fussbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Sprössenheizkörper mit E-Patrone
- Vorbereitet für Klimagerät (<300B/5m). Bei der Aufstellung darf das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes nicht geändert werden.



PROJEKT ADRESSE

**TRIESTER STRASSE 40 /
KUNDRATSTRASSE 4,
1100 WIEN**

LAGE IM PROJEKT



**MAßSTAB
M 1:50**

PLANSTAND 30.06.2017

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Stiege 4 Tür 605 (E TYP)	
Wohnfläche	108.24 m ²
Loggia	0.00 m ²
Wohnnutzfläche	108.24 m ²
Balkon	0.00 m ²
Terrasse	81.20 m ²

BAUTRÄGER

bwsg
besser wohnen seit Generationen
BWS
MARGARETENGÜRTEL 36-40, 1050 WIEN

WBV-GPZ
WOHNBAUVEREINIGUNG
FÜR PRIVATANGESTELLTE
WBV-GPA
WERDERTORGASSE 8, 1010 WIEN

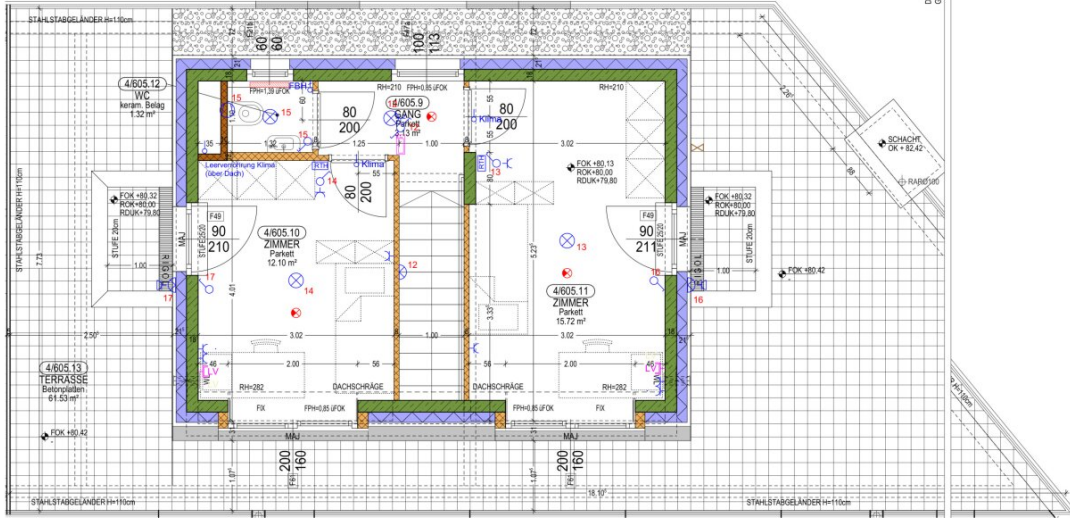
VORBEHALTLICH TECHNISCHER UND KONSTRUKTIVER ÄNDERUNGEN.

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung; sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Unverdrückliche Plankotte, Änderungen während der Bauausführung vorbehalten! Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar - Naturmasse erforderlich!
Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumassen berechnet. Die dargestellten Heizkörper sind als Symbol zu verstehen. Änderungen bezüglich der Größe und Lage behalten wir uns vor. Vor raumhoher Verglasung beträgt der Heizkörperabstand 30cm. Aus bauphysikalischen Gründen muss der Möblierungsabstand vor Außenwänden 5cm betragen.
Lichte Raumhöhe (LRH) ist mind. 2,50m - wenn nicht anders ausgewiesen.

PLANVERFASSER

EUROPROJECT
STYLTECHNIKER GMBH
EUROPROJECT ZT GmbH
CAPISTRANGASSE 5/2/01, 1060 WIEN

NEUES LEBEN
NEUES LEBEN
TROSTSTRASSE 108, 1100 WIEN



GRUNDRISS DACHGESCHOSS M 1:50

- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Sprossenheizkörper mit E-Platze
- Vorbereitet für Klimaanlage (<3000l/h). Bei der Aufstellung darf das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes nicht geändert werden.

VORBEHALTLICH TECHNISCHER UND KONSTRUKTIVER ÄNDERUNGEN.

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung; sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Unverändliche Planköpfe, Änderungen während der Bauausführung vorbehalten! Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar - Naturmasse erforderlich!
 Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumassen berechnet. Die dargestellten Heizkörper sind als Symbol zu verstehen. Änderungen bezüglich der Größe und Lage behalten wir uns vor. Vor raumhoher Verglasung beträgt der Heizkörperabstand 30cm. Aus bauphysikalischen Gründen muss der Möblierungsabstand vor Außenwänden 5cm betragen.
 Lichte Raumhöhe (LRH) ist mind. 2.50m | wenn nicht anders ausgewiesen.

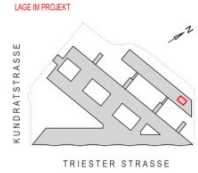
BAUTRÄGER
WBV-GP
 WOHNAUVEREINIGUNG
 FÜR PRIVATANGESTELLTE
WBV-GPA
 WERBERTORGASSE 9, 1010 WIEN

NEUES LEBEN
 TROSTSTRASSE 108, 1100 WIEN

bwsg
 besser wohnen seit Generationen
BWS
 MARGARETENGÜRTEL 36-40, 1050 WIEN

PROJEKT ADRESSE
TRIESTER STRASSE 40 /
KUNDRATSTRASSE 4,
1100 WIEN

WOHNUNGSNUMMER
 STIEGE: **4** / TÜRNUMMER: **605**
6. OG + DACHGESCHOSS
5-ZIMMER WOHNUNG



FLÄCHENAUFSTELLUNG
 siehe Grundriss 6. Obergeschoss

MASSSTAB
M 1:50
 0 0.5m 1.0m 2.0m

PLANSTAND 30.06.2017

PLANVERFASSER
EUROPROJECT
 ZIVILTECHNIKER GMBH
EUROPROJECT ZT GmbH
 CAPISTRANGASSE 50/1, 1060 WIEN



Objektbeschreibung

Über den Dächern von Wien!

- **Unmittelbar an der U5 und U2!**
- **in den letzten beiden Etagen eines 6 - stöckigen Wohnhauses aus dem Jahr 2019 befindet sich diese stilvolle Maisonette, die mit lichtdurchfluteten Räumen und sonnenverwöhnter Rundum - Aussichtsterrasse begeistert.**
- **Immer mehr Menschen schätzen die Vorzüge des Wohnens in der Stadt. Sie kehren dem Grün des Umlands und der Region den Rücken. Da fällt schon mal die tägliche Anfahrt in die City weg. Weitere Vorteile gibt es genug: kurze Wege zur Arbeit, Shopping vor der Haustür, Kultur und Unterhaltung um die Ecke, Bekannte und Freunde jederzeit.**
- **Unweit der U5 Station Matzleinsdorfer Platz (dzt. in Bau) residieren Sie zentrumsnah in luftiger ruhiger Höhe über der Stadt und kommen in den Genuss erstklassiger Infrastruktur: alle Nahversorger, Ärzte, KiGa, VS, Märkte, Trafiks, diverse Gastronomie, der Martin-Luther-King-Park befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Wiener Innenstadt erreichen Sie bequem in wenigen Minuten und Sie sind rasch am Flughafen sowie auf der Autobahn (A2, A1.)**
- **Ein Lift bringt Sie direkt vor die Tür Ihrer Maisonette.**
- **Das schicke Penthouse heißt Sie mit einem großen Vorraum, 5 hellen Zimmer, alle mit Ausgang auf eine wunderschöne riesige Terrasse, Küche, Bad mit Wanne, Dusche, etc., Toilette und luftigen 3 Metern Raumhöhe willkommen.**
- **Von der großen Living - Area im Obergeschoß gelangen Sie auf die Dachterrasse mit 360 Grad - Aussicht, wo Sie ganztags Sonne und herrliche Ausblicke über die Dächer der Stadt genießen werden!**
- **Rasenteppich auf den unteren Terrassen!**
- **Sichtschutzzäune wurden auf allen Zäunen montiert!**
- **1 Tiefgaragenplatz ist inkludiert!**
- **öffentliche Anbindung: Bus 7A, Straßenbahn 1 und 6, Badnerbahn, Bahnhof Station Matzleinsdorferplatz**
- **Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf gilt für Immobilien bis EUR 500.000,- pro Person und Hauptwohnsitz!**

Denn wir möchten, dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause wohl fühlen!

Bei Interesse bitte einfach melden:

Roswitha Adler

Mobil: [0676/4554 267](tel:06764554267)

Email: adler@mb-immobilien.at

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <125m

Apotheke <350m

Klinik <600m

Krankenhaus <550m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <150m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.150m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <1.550m

Sonstige

Geldautomat <575m

Bank <575m

Post <650m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <150m

U-Bahn <400m

Straßenbahn <175m

Bahnhof <375m

Autobahnanschluss <2.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap