

**ZENTRUMSNAHE LAGE! TOP AUSGESTATTETE
DACHMAISONETTE MIT WINTERGARTEN UND
TERRASSE**



Objektnummer: 2291

Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	193,68 m ²
Nutzfläche:	193,68 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	1.170.000,00 €
Betriebskosten:	408,54 €
USt.:	40,85 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Sabine Klein

Immobilien Sabine Klein e.U.
Salmgasse 16/10
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668
H +43 676 3333 668

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



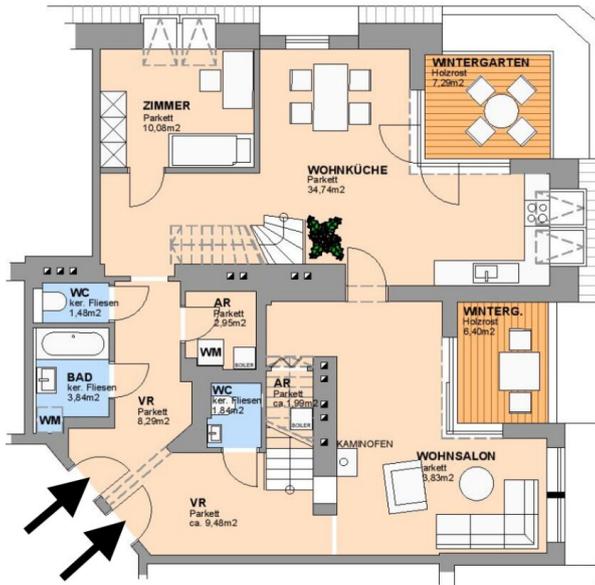




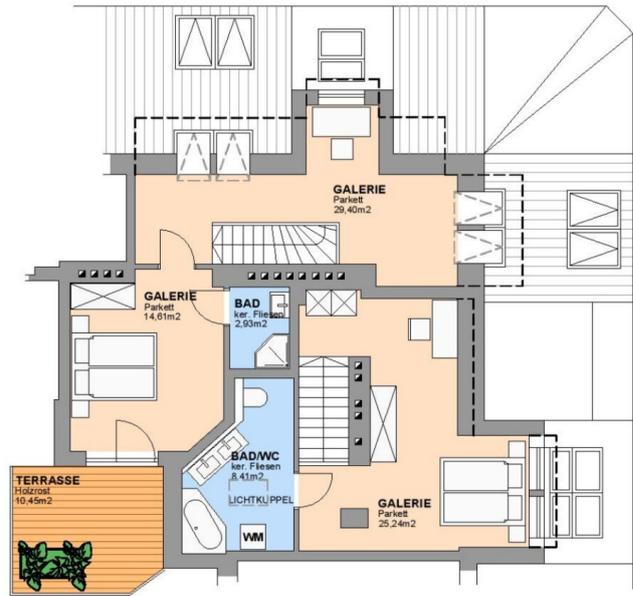








WOHNEBENE 1. DG



GALERIE 2. DG

Objektbeschreibung

TRAUMHAFT AUSGESTATTETE DACHWOHNUNG MIT WINTERGARTEN UND TERRASSE - ERSTBEZUG!

ENERGIEEFFIZIENTES HEIZUNGSSYSTEM MITTELS LUFTWÄRMEPUMPE SOWIE DECKENKÜHLUNG

DAS HIGHLIGHT DIESER WOHNUNG IST DER EXTRAVAGANT AUSGEBaute WINTERGARTEN SOWIE DIE SONNIGE DACHTERRASSE.

Dieser Dachausbau befindet sich in einem renoviertem Altbauhaus mit Lift, in einer ruhigen, zentrumsnahen Lage in Favoriten. Besonders die großen, bodentiefen Fensterflächen machen dieses Objekt zu einem modernen, zeitgemäßen Lebensort, der durch die lichtdurchfluteten Wohnräume eine besondere Wohnatmosphäre bietet. Modernes Heizungssystem mittels Luftwärmepumpe und Deckenkühlung!

RAUMAUFTEILUNG

WOHNUNG: 179,99 m² + 2 WINTERGÄRTEN: insgesamt 13,69 m² = WOHNNUTZFLÄCHE 193,68 m² + Terrasse: 10,50 m²

WOHNEBENE - 1. DG

- VORRAUM
- WOHNKÜCHE MIT WINTERGARTEN
- WOHNSALON MIT WINTERGARTEN
- ZIMMER
- BAD MIT BADEWANNE UND WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- 2 WCs
- AR

GALERIE - 2. DG

- GALERIE
- 2 ZIMMER
- TERRASSE
- BAD MIT BADEWANNE, WC UND WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- BAD MIT DUSCHE UND WC

AUSSTATTUNG

- TERRASSE (SÜD-OST)
- 2 WINTERGÄRTEN MIT ÖFFENBAREN FENSTERN
- SICHERHEITSTÜRE mit vorbereiteter elektrischer Alarmsicherung
- HOCHWERTIGER EICHENDIELENBODEN
- RUPO FENSTER und TÜREN IM WINTERGARTEN
- VELUX FENSTER mit AUSSENBSCHATTUNG (diese wird erst vor Übergabe der Wohnung montiert)
- BODENTIEFE FENSTER MIT ELEKTRISCHEM LÜFTUNGSFENSTER

- ELEKTRISCHE AUSSENBSCHATTUNG (FERNBEDIENUNG)

- FUSSBODENHEIZUNG

- LUFTWÄRMEPUMPE

- DECKENKÜHLUNG

- ELEKTROBOILER FÜR WARMWASSER

- 2 WASCHMASCHINENANSCHLÜSSE

- 4 WCs

- 2 BÄDER (2 BADEWANNEN, DUSCHE)

- KAMINANSCHLÜSSE FÜR SCHWEDENÖFEN

- DECKENBELEUCHTUNGSPANELE, DIE INDIVIDUELLE RAUMLICHTGESTALTUNG ERMÖGLICHEN

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Ruhig gelegene Wohnung und doch nur wenige Schritte von der belebten Fußgängerzone Favoriten entfernt, wo Sie die perfekte Infrastruktur vorfinden. Eine Vielzahl an Geschäften, Gastronomiebetrieben und auch die U1 erwarten Sie dort. Das Columbus Center sowie der Hauptbahnhof befinden sich ebenfalls nur wenige Minuten von der Wohnung entfernt. Das Naherholungsgebiet Wienerberg mit seinem beeindruckendem See, liegt nur 2,6 km entfernt. Durch die zentrale Lage erreicht man außerdem die Wiener Innenstadt sehr schnell. Mit dem Auto gelangen Sie in ca. 20 Minuten zum Flughafen Wien-Schwechat.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

- U1-Station: Keplerplatz (in nur 13 Minuten erreichen Sie den Stephansplatz)
- Straßenbahnlinie O
- Hauptbahnhof: S-Bahnen, Regional- und Fernzüge

MONATLICHE VORSCHREIBUNG

EUR 536,87 (inkl. USt) zzgl. einem Heizkostenkonto von EUR 109,91 (inkl. USt)

RESÜMEE

WOHNUNG ZUM WOHLFÜHLEN! Exklusiv ausgestattete Dachwohnung mit Wintergarten, der durch die offenen Gasdruckfenster ein wunderbares Freiheitsgefühl vermittelt. Perfekte, zentralgelegene, ruhige Lage!

WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap