

## ZENTRUMSNAHE LAGE! DACHHAUSBAU MIT WINTERGARTEN



**Objektnummer: 2288**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,19 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	77,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,13 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	152,88 €
<b>USt.:</b>	18,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Sabine Klein**

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

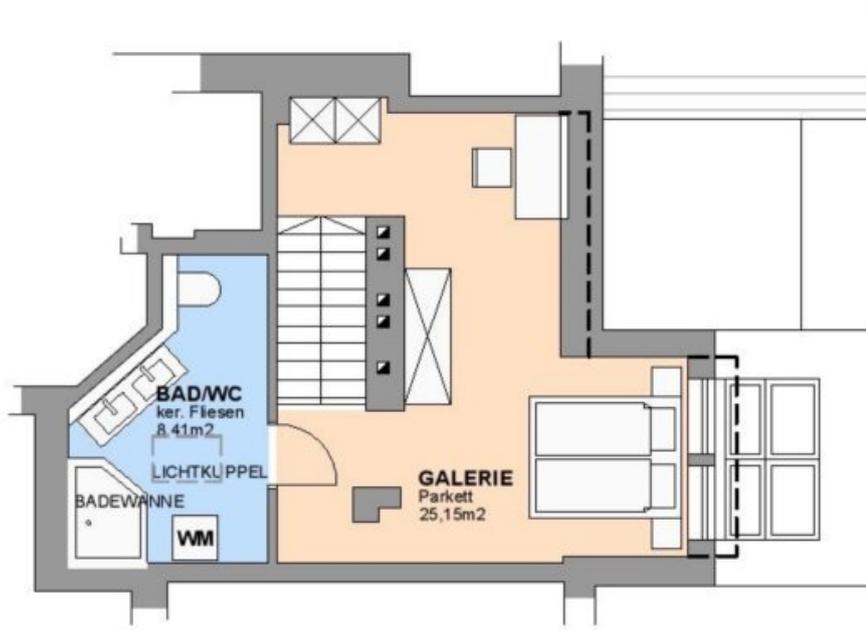
T + 43 676 33 33 668  
H +43 676 3333 668

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

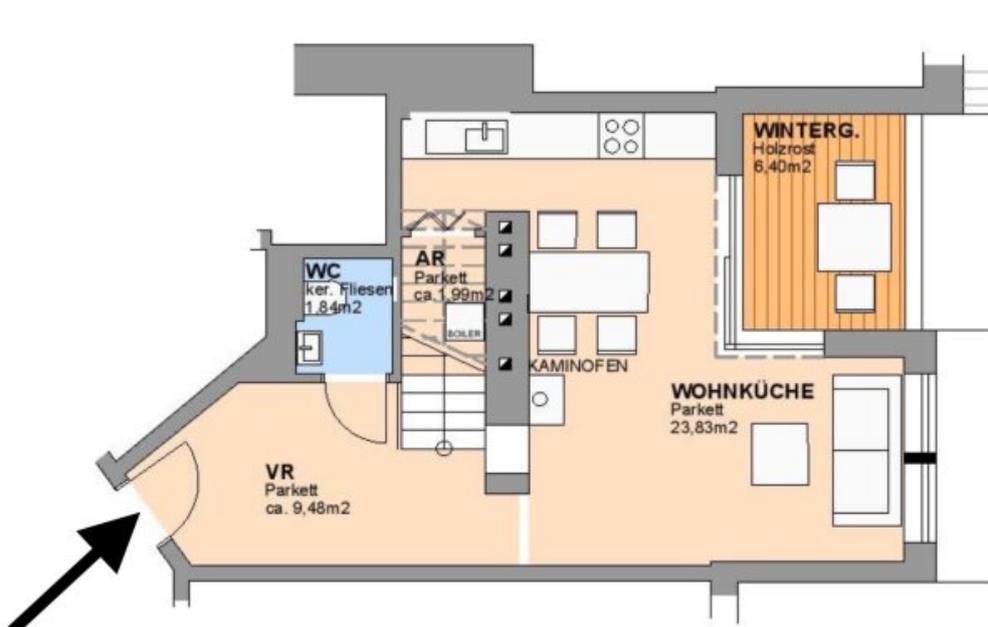








GALERIE 2. DG



WOHNEBENE 1. DG

# Objektbeschreibung

## **TRAUMHAFT AUSGESTATTETE DACHMAISONETTE MIT WINTERGARTEN - ERSTBEZUG!**

**(Die Fotos sind visualisiert. Die Wohnung wird unmöbliert verkauft.)**

### **ENERGIEEFFIZIENTES HEIZUNGSSYSTEM MITTELS LUFTWÄRMEPUMPE SOWIE DECKENKÜHLUNG**

**DAS HIGHLIGHT DIESER WOHNUNG IST DER EXTRAVAGANT AUSGEBAUTE WINTERGARTEN!**

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.

Die Wohnung könnte mit der Nachbarwohnung zusammengelegt werden. Man hätte somit insgesamt eine Wohnfläche von ca. 180,00 m<sup>2</sup> sowie 2 Wintergärten und eine Terrasse.

### **RAUMAUFTEILUNG:**

**MAISONETTEWOHNUNG: 70,79 m<sup>2</sup> + Wintergarten: 6,40 m<sup>2</sup> = WOHNNUTZFLÄCHE 77,19 m<sup>2</sup>**

1. DACHGESCHOSS - WOHNEBENE: 33,65 m<sup>2</sup>

- VORRAUM
- WOHNKÜCHE MIT WINTERGARTEN (MIT 70 GRAD ÖFFENBAREN GASDRUCKFENSTERN)
- WC MIT HANDWASCHBECKEN

2. DACHGESCHOSS - GALERIE (SCHLAFEBENE): 37,14 m<sup>2</sup>

- SCHLAFZIMMER

- BAD MIT BADEWANNE, WC, DECKENFENSTER UND WASCHMASCHINENANSCHLUSS

KELLERABTEIL 3,13 m<sup>2</sup>

### **AUSSTATTUNG**

- WINTERGARTEN MIT ÖFFENBAREN GLASDRUCKFENSTERN
- SICHERHEITSTÜRE mit vorbereiteter elektrischer Alarmsicherung
- HOCHWERTIGER EICHENDIELENBODEN
- RUPO FENSTER und TÜREN IM WINTERGARTEN
- VELUX FENSTER mit AUSSEN BESCHATTUNG (diese wird vor Übergabe des Objekts erst montiert)
- BODENTIEFE FENSTER MIT ELEKTRISCHEM LÜFTUNGSFENSTER
- ELEKTRISCHE AUSSEN BESCHATTUNG (FERNBEDIENUNG)
- FUSSBODENHEIZUNG
- LUFTWÄRMEPUMPE
- DECKENKÜHLUNG
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS

- ELEKTROBOILER FÜR WARMWASSER
- 2 WCs
- KAMINANSCHLUSS FÜR SCHWEDENOFEN
- 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 (4 Stationen zum Stephansplatz)
- Straßenbahnlinie O
- Hauptbahnhof: S-Bahnen, Regional- und Fernzüge

## **MONATLICHE VORSCHREIBUNG**

EUR 283,30 (inkl. USt) zzgl. Heizkostenkonto von EUR 43,80 (inkl. USt)

## **RESÜMEE**

WOHNUNG ZUM WOHLFÜHLEN! Exklusiv ausgestattete Dachwohnung mit Wintergarten, der durch die offenbaren 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