

## **HELLE DACHTERRASSENWOHNUNG MIT WINTERGARTEN**



**Objektnummer: 2289**

**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>	116,49 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	116,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,34 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	230,71 €
<b>USt.:</b>	26,10 €
<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

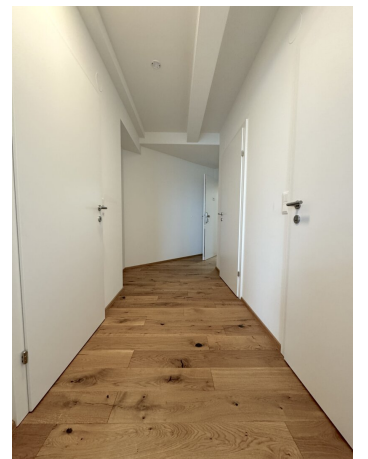
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

V



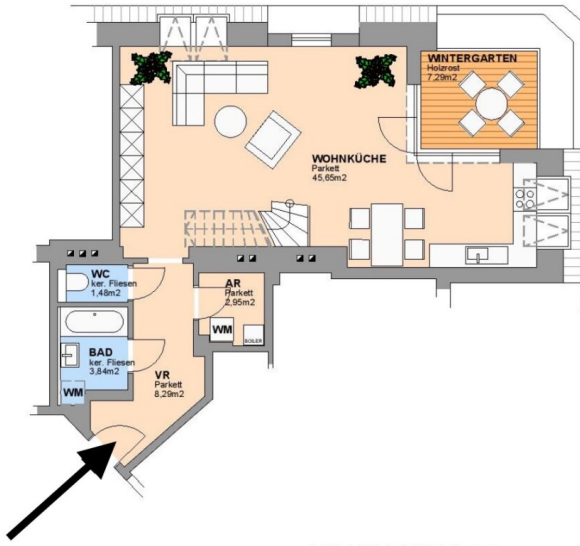




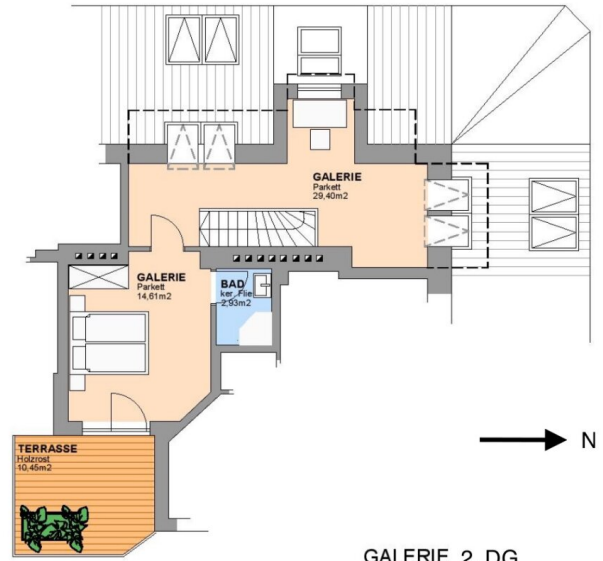








WOHNEBENE 1. DG



GALERIE 2. DG

## Objektbeschreibung

### **TRAUMHAFT AUSGESTATTETE DACHMAISONETTE MIT TERRASSE UND 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 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.

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

### **RAUMAUFTEILUNG:**

**MAISONETTEWOHNUNG: 109,20 m<sup>2</sup> + Wintergarten 7,29 m<sup>2</sup> = WOHNNUTZFLÄCHE 116,49 + Terrasse 10,50 m<sup>2</sup>**

1. DACHGESCHOSS - WOHNEBENE: 62,21 m<sup>2</sup> + Wintergarten

- WINTERGARTEN MIT AUSSICHT
- VORRAUM
- WOHNKÜCHE MIT WINTERGARTEN (MIT 70 GRAD ÖFFENBAREN GASDRUCKFENSTERN)
- BAD MIT BADEWANNE UND WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- WC MIT HANDWASCHBECKEN



- ABSTELLRAUM

## 2. DACHGESCHOSS - GALERIE: 46,99 m<sup>2</sup> + Terrasse

- GALLERIE
- SCHLAFZIMMER
- TERRASSE (SO)
- BAD MIT DUSCHE UND WC

KELLERABTEIL 6,34 m<sup>2</sup>

### **AUSSTATTUNG**

- WINTERGARTEN
- 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
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- ELEKTROBOILER FÜR WARMWASSER
- HAKA EINBAUKÜCHE MIT NEFF-GERÄTEN
- 4 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 auch 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 410,59 (inkl. USt) zzgl. einem Heizkostenkonto von EUR 66,11 (inkl. USt)

## **RESÜMEE**

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