

**Klimatisierte 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit
Südbalkon - ERSTBEZUG!**



Objektnummer: 95037

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	380.640,00 €
Betriebskosten:	202,21 €
Sonstige Kosten:	124,73 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6











Objektbeschreibung

In **sonniger und ruhiger Hoflage in Stadlau**, zwischen Erzherzog-Karl-Straße und Langobardenstraße, wurde **im Jahre 2019** das Dachgeschoß im 4. Liftstock eines 1955 errichteten Mehrparteienhauses ausgebaut und **in Niedrigenergiebauweise** insgesamt sieben **klimatisierte Eigentumswohnungen** neu geschaffen. Bis auf eine verfügen **alle Wohnungen** über süd- bzw. südostseitige **Balkone**.

Eine Haltestelle der Buslinien 86A, 87A, 95A und 96A liegt nur 150 Meter entfernt, die Straßenbahnlinie 25 hält nur 350 Meter entfernt in der Langobardenstraße, die Schnellbahnlinie S80 von Aspern über Simmering, Hauptbahnhof, Meidling und Speising bis nach Hütteldorf 450 Meter entfernt an der Bahnstation Erzherzog-Karl-Straße, die U-Bahnstation Hardeggasse der Linie U2 erreicht man nach 850 Metern. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten wie Hofer, Billa, Billa Plus sowie Bäckerei und Trafik sind fußläufig rasch erreichbar, die Klinik Donaustadt, ehemals SMZ Ost, erreicht man ebenso zu Fuß, schneller mit Bus, Bim oder Fahrrad. Für Sport und Freizeit bietet sich natürlich die nahe Donauinsel an, zum öffentlichen Badeplatz am Mühlwasser kommt man jedoch auch schon innerhalb weniger Minuten mit dem Fahrrad.

Die hier angebotene **Top 13** (rosa Wohnungsplan) ist **Nord-Süd** ausgerichtet und unterteilt sich in einen **offenen Wohn-Küchenbereich** mit Ausgang auf den **Balkon**, **zwei nordseitige Schlafzimmer**, den zentralen **Vorraum**, das **Badezimmer** und ein separates **WC**. Das Bad ist mit Fenster, einer bodengleichen Dusche mit Echtglaswand und Duschrinne, einem Aufsatzwaschbecken, einem LED-Spiegel sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet, das WC mit Laufen Keramik und Geberit-Taster.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über den Fußboden mittels eines **Gas-Brennwertgeräts** der Firma *Junkers*, die Wohnräume sind mit **Klima-Splitgeräten** der Firma *Hisense* ausgestattet. Alle Fensterfronten sind aus Kunststoff mit einer **3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung**, auch die **Velux Dachflächenfenster**, die vertikalen Fenster bzw. Balkontüren verfügen zusätzlich über **elektrische Außen-Raffstores**. In den Wohnräumen sowie in Vor- und Abstellraum sind **Echtholz-Parkettböden** verlegt, Bad und WC sind verflies, die Eingangstür ist eine massive **Sicherheitstür**. Als zusätzlicher Stauraum ist jeder Wohnung ein **Einlagerungsraum** in dem kleinen Nebengebäude im Garten zugeordnet, das direkt mit dem Lift erreichbar ist. Parkplätze sind eigentlich ausreichend in den Nebenstraßen der nahen Umgebung zu finden.

Im Wohnungseigentumsvertrag wird auch eine **gewerbliche Nutzung** der Räumlichkeiten, z.B. als Büro, Praxis, Kanzlei (keine Beherbergung!) ermöglicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap