

**Erstbezug im neugebauten DG | Luftwärmepumpe | ca.  
35m<sup>2</sup> Dachterrasse | Grenze zum 3. Bezirk - Arsenal |  
3-fach Verglasung mit Sonnenschutzelementen |  
Schlüsselfertig**



**Objektnummer: 15310**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	78,81 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	113,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,36 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

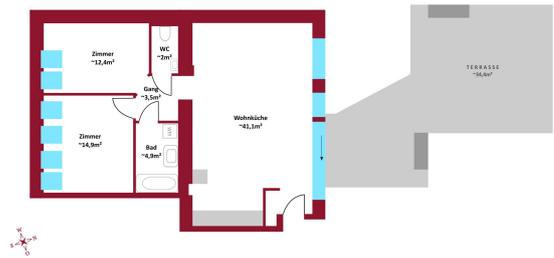
## Ihr Ansprechpartner

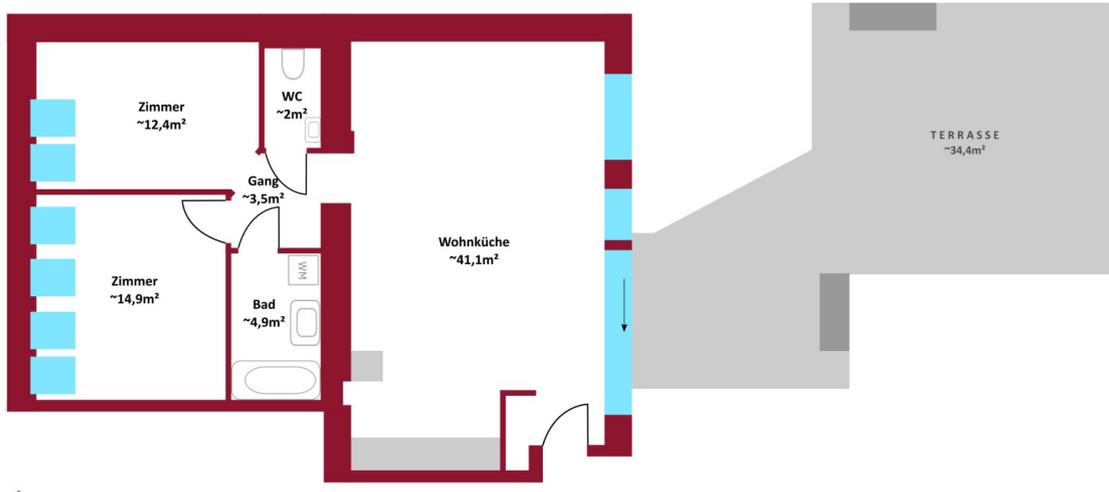


### **Benjamin Bornschein**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +43 664 4255 264





## Objektbeschreibung

Im Zuge eines Dachgeschoßausbau ist die Erstbezug 3 Zi. Wohnung im 1. Dachgeschoss entstanden. Die Wohnung mit einer Wohnfläche von ca 78,81m<sup>2</sup> besticht durch ihre ca. 34,5m<sup>2</sup> großen Dachterrasse in ruhiger Innenhoflage. Die Wohnung iust durch einen neu eingebauten Personenlift barrierefrei erreichbar. Mit der durchdachten Raumaufteilung ist die Wohnung perfekt für Familien oder WGs. Durch die eingebaute Luftwärmepumpe und die 3fach Verglasung aller Glaselemente + Sonnenschutz bietet die Wohnung optimale Energieeffizienz. Die Wohnküche und die zwei Schlafzimmer werden mit hochwertigem Eichenparkettboden und die Sanitärräume mit Feinstein ausgestattet.

**Die 3 Zi. DG- Wohnung mit ca. 78,81 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 34,35 m<sup>2</sup> Dachterrasse teilt sich wie folgt auf:**

- Dachterrasse, ca. 34,35 m<sup>2</sup>
- Wohnküche, ca. 41,11 m<sup>2</sup>
- getrennte begehbare WC, ca. 2,01 m<sup>2</sup>
- Badezimmer inkl. Badewanne, ca. 4,85 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer, ca. 12,40 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer, ca. 14,90 m<sup>2</sup>

### **Kurzinfo Ausführung & Ausstattung:**

- Niedrigenergiehaus: HWB Klasse A, fGEE Klasse A+
- Dachterrasse inkl. Wasser- und Stromanschluss
- Fußbodenheizung / Luftwärmepumpe (exklusiv für die DG-Wohnungen)

- Kühlung durch Luftwärmepumpe in allen Wohn- und Schlafräumen
- Kunststoff-Fenster/Glaselemente mit 3-fach Verglasungen, u.a. der Marke Velux
- Sonnenschutzelemente aller Glaselemente, u.a. elektrische Raffstores
- Holzparkett Eiche in allen Wohn- und Schlafräumen
- Hochwertige Sanitäreinrichtungen, u.a. der Marke Villeroy & Boch
- Feinsteinzeug oder Fliesen in den Sanitärräumen
- Witterungsbeständiger WPC - Belag (Balkone/Terrassen)
- Neue Aufzugsanlage (barrierefreier Zugang zu den Wohnungen)
- Kellerabteile

**Sonderwünsche können gerne in gemeinsamer Absprache berücksichtigt werden.**

Die Wohnungen werden **schlüsselfertig ohne Kücheneinrichtung** verkauft!

Verkaufspreis der Wohnung beträgt: 499.000,-- Euro.

- **Betriebskosten:** ca. 167,36 Euro zzgl. 10% USt.
- **Instandhaltungsrücklage:** ca. 70,87 Euro
- **Energieausweis:** HWB 23,36 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse A, fGEE 0,591 Klasse A+

**Baubeginn:** Herbst 2020, kurz vor Fertigstellung

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis an.**

**Gerne steht Ihnen Herr Benjamin Bornschein für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 4255 264](tel:06644255264) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap