

**Moderne DG-Wohnung in Hauptbahnhof Wien Nähe I  
Erstklassige Energieeffizienz I Erstbezug inkl.  
hochwertiger Ausstattung I Luftwärmepumpe u.v.m.!**



Dachterrasse

**Objektnummer: 15321**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,26 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	88,93 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	88,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,36 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

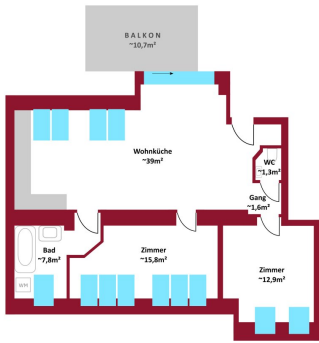


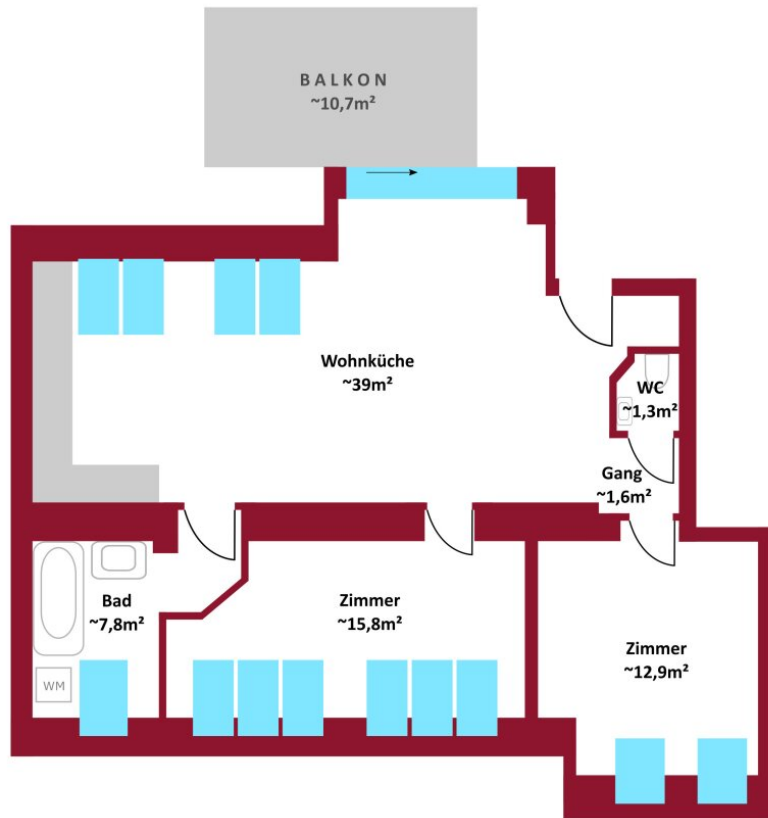
### Sebastian Scheuermann

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 676 420 78 46  
H +43 676 420 78 46

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





# Objektbeschreibung

## ***Erstbezug, Dachgeschoss mit Terrasse! Fußbodenheizung! Luftwärmepumpe! Erstklassige Energieeffizienz!***

Die 3-Zimmer Wohnung befindet sich im 2.DG und bezaubert durch ihre moderne Ausstattung, Energieeffizienz und idealer Raumaufteilung, welche im Zuge eines exklusiven Dachgeschoss Ausbaues errichtet wurde. Diese lichtdurchflutende Immobilie verfügt über 78,26m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer 10,67m<sup>2</sup> großen Dachterrasse die zum Entspannen einladet.

Zusätzlich bietet ein Kellerabteil Platz für extra Stauraum. Durch die eingebaute Luftwärmepumpe inklusive Kühlung wird in den kalten Wintermonaten, als auch an hitzigen Sommertagen für die perfekte Raumtemperatur gesorgt. Durch den neu eingebauten hochmodernen Lift, ist die Wohnung zudem barrierefrei zugänglich. Die angebotene Immobilie befindet sich im 10. Bezirk, allerdings direkt an der Grenze zum 3. Bezirk.

### **Highlights & Ausstattung im Überblick:**

- ca. 39m<sup>2</sup> große Wohnküche und ca. 10,67m<sup>2</sup> Dachterrasse
- modernste Ausstattung durch erstklassige Sanitäreinrichtungen, u.a. der Marke Villeroy & Boch
- hochwertigen Fliesen und Holzparkett aus Eiche in allen Wohn- und Schlafräumen
- Badewanne
- Fußbodenheizung durch Luftwärmepumpe (exklusiv für die DG-Wohnungen)
- Kühlung durch Luftwärmepumpe in allen Wohn- und Schlafräumen
- dreifach verglaste Kunststoff-Fenster, u.a. der Marke Velux
- Witterungsbeständiger WPC - Belag (Balkone/Terrassen)

- Sonnenschutzelemente und Außenbeschattung aller Glaselemente
- Niedrigenergiehaus: HWB Klasse A, fGEE Klasse A+
- Neue Aufzugsanlage (barrierefreier Zugang zu den Wohnungen)
- Kellerabteil

### **Lage:**

Naheliegender Wohnung befindet sich der Verkehrsmittelpunkt Wien Hauptbahnhof. Von dort erreichen Sie unkompliziert zahlreiche Buslinien, U-Bahnen, Straßenbahnen und Fernzüge. Innerhalb weniger Gehminuten befinden sich Einrichtungen des täglichen Bedarf, wie zum Beispiel Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, Supermärkte und Bäckereien. Billa (ca. 100m), BIBA (ca. 200m), Interspar (ca. 550m), Lidl (ca. 700m). Weitere Verkehrsanbindungen wie Straßenbahnen 6, 11, D, sind innerhalb 150m erreichbar.

### **Kosten:**

Kaufpreis: € 449.000,-

Betriebskosten: ca. ca. 166,20 Euro zzgl. 10% USt. + Rücklage ca. 70,37 Euro

Die bildlichen Vorlagen dienen, als Visualisierung des fertigen Objekts, welches **schlüsselfertig ohne Kücheneinrichtung** übergeben wird und sich **derzeit in Fertigstellung** befindet.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern. Ich freue mich darauf, Sie in Ihrem neuen Zuhause willkommen zu heißen!

**Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann, für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676/420 78 46 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