

Sonniges Terrassenparadies direkt am Marchfeldkanal I Luftwärmepumpe - hauseigene Tiefgarage



Außenfläche

Objektnummer: 15348

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Wohnfläche:	93,13 m ²
Nutzfläche:	127,50 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	725.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



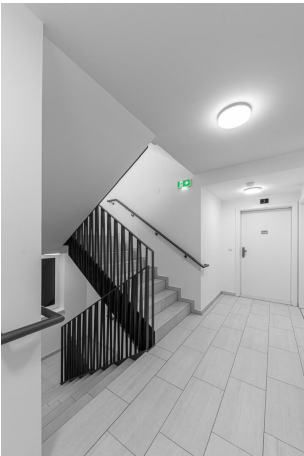
Josephiné Zender

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +436769400834







Ringsmuth Immobilien GmbH
Mühlweg 13
1210 Wien

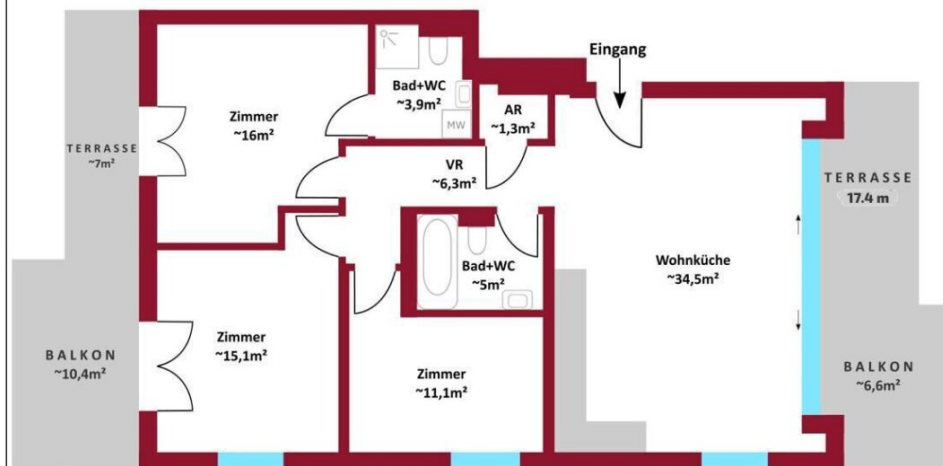
Top 7 - 1. Dachgeschoss

Wohnfläche: ca. 93,1 m²
Balkon: ca. 17 m²
Terrasse: ca. 17,3 m²

Vorraum ca. 6,3 m²
Wohnküche ca. 34,5 m²
Abstellraum ca. 1,3 m²
Zimmer 1 ca. 11,1 m²
Zimmer 2 ca. 15,1 m²
Zimmer 3 ca. 16 m²
Bad 1 ca. 5 m²
Bad 2 ca. 3,9 m²

Übersicht

Ihr Partner für professionelle Immobilienvermittlung,
Projektentwicklung und Investmentberatung.



Objektbeschreibung

Willkommen in *The Waterline*, wo modernes Design und Wohnkomfort aufeinandertreffen. Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 93,1 m² Wohnfläche ein perfektes Zusammenspiel aus stilvollem Raumkonzept und durchdachter Ausstattung. Ein ca. 17 m² großer Balkon und eine ca. 17,3 m² große Terrasse erweitern den Wohnraum und laden zu entspannten Stunden im Freien ein.

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige Wohnküche mit ca. 34,5 m², die ein offenes Wohngefühl vermittelt. Durch die Verbindung von Innen- und Außenbereich entsteht ein lichtdurchflutetes Ambiente, das zum Wohlfühlen einlädt. Drei Zimmer (ca. 16 m², ca. 15,1 m² und ca. 11,1 m²) bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Schlafbereich, Home-Office oder Gästezimmer. Der ca. 6,3 m² große Vorraum sorgt für eine klare Struktur, während der Abstellraum (ca. 1,3 m²) zusätzlichen Stauraum bietet.

Die beiden Bäder der Wohnung überzeugen durch Eleganz und Funktionalität: Das größere Bad (ca. 5 m²) ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt zum Entspannen ein, während das kleinere Bad (ca. 3,9 m²) mit einer maßgefertigten Duschkabine punktet. Die exklusive Gestaltung mit MAR Grande Marble Look Frappuccino Lux Rt Dekorfliesen und Premium-Armaturen von Hansgrohe verleiht den Räumen ein luxuriöses Flair.

Höchster Wohnkomfort wird durch eine energieeffiziente Luftwärmepumpe von Vaillant und Fußbodenheizung gewährleistet. Edler Eichenparkett im Landhausdielen-Design sorgt für ein stilvolles Ambiente, während 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster Ruhe und optimale Wärmedämmung bieten. Außenliegende elektrische Raffstores ermöglichen eine komfortable Regulierung von Licht und Sonnenschutz.

Kostenübersicht:

Anlegerpreis: Euro 725.000,-- (zzgl. 20% Ust)

Verkaufspreis Wohnung für Eigennutzer: 800.000,--

Diese Wohnung kann wahlweise als Eigennutzerwohnung (Eigenbedarf bzw. Vermietung ohne Option des Vorsteuerabzugs) oder als Anlage- / Vorsorgewohnung mit Umsatzsteuerausweisung gekauft werden.

Monatliche Betriebskostenvorschreibung: 178,18 € inkl. Ust

Monatliche Reparatur Rücklage: 48,91 €

Monatliche Heizkosten, Warmwasser, Kaltwasser: 91,75 € inkl. Ust

Ein Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich für 35.000 € pro Stellplatz erworben werden.

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

Gerne steht Ihnen Frau Josephine Zender für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0676 9400 834](tel:06769400834) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser familiäres Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap