

**Wohnen mit WOW-Effekt! Luxuriöse 3-Zimmer
Dachgeschosswohnung mit herrlichem Blick über die
Dächer Wiens + 45 m² Außenflächen! Jetzt zugreifen!**



Objektnummer: 277014

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erdbergstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,40 m ²
Nutzfläche:	132,08 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	2,26 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,41 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	999.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	7.563,60 €
Betriebskosten:	359,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marlies Sprinzl















1030 Wien
Erdbergstraße 148-150

TOP 51

1. Dachgeschoss

Vorraum	7,16 m ²
Küche	19,50 m ²
Wohnzimmer	27,00 m ²
WC	1,71 m ²
AR	1,98 m ²
Loggia	7,81 m ²

2. Dachgeschoss

Zimmer	12,75 m ²
Bad	5,39 m ²
Gang	12,60 m ²
Zimmer	15,85 m ²
WC	1,46 m ²
Terrasse	8,33 m ²
Terrasse	29,41 m ²

WOHNFLÄCHE ca. 105,40 m²

LOGGIA 7,81 m²

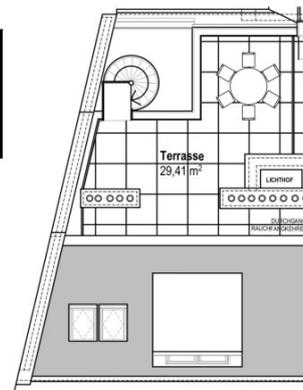
TERRASSE 37,74 m²



1.DACHGESCHOSS



2.DACHGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT



1.DACHGESCHOSS

2.DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

WOHNEN MIT WOW-EFFEKT!

Überzeugen Sie sich von dieser luxuriös ausgestatteten Dachgeschoßwohnung!

Verteilt auf zwei Ebenen bietet sich hier eine Wohnfläche von ca. 105 m² zuzüglich Loggia, Balkon und einer großen Dachterrasse mit 360°-Blick über die Stadt.

Diese Wohnung wurde erst im Jahr 2021 fertiggestellt und verfügt über eine moderne Ausstattung. Profitieren Sie von der effizienten Luftwärmepumpe. Im Gesamten Wohnbereich wurde eine Fußbodenheizung verlegt, welche von Zimmer zu Zimmer individuell gesteuert werden kann. Ebenso verfügen alle Aufenthaltsräume über eine Klimaanlage und alle Fenster sind dreifachverglast und mit Außenrollos ausgestattet.

Der Fußboden ist mit einem schönen Eichenholzparkett ausgestattet und die Nassräume mit modernen Fliesen.

Der Raum ist durch große Einbauschränke im Eingangsbereich und in den Schlafzimmern optimal genutzt. Zudem befindet sich unter der Treppe ein praktischer Stauraum.

Die Einbauküche ist im eleganten Stil gehalten und verfügt über moderne Bosch Geräte, als auch einen Induktionsherd, Dampfgarer, Spülmaschine, Kühl- und Gefrierschrank.

Auf der oberen Dachterrasse wurde eine hochwertige Pergola mit elektronischen Lamellen, Seitenmarkise und LED-Beleuchtung installiert.

Für die Einbaumöbel wie Küche und Schränke sowie die Pergola ist eine Ablöse von 49.000 EUR zu begleichen

Zurzeit wird das Wohnhaus noch fertig saniert und ein neuer Lift eingebaut, dies wird voraussichtlich im Winter 2024 abgeschlossen sein.

Kaufpreis: € 999.000.-

Wohnfläche: ca. 105,40 m² + Loggia ca. 7,81 m² + 2 Terrassen: ca. 37,74 m² + Pergola

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

www.schantl-ith.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap