

# **Sonniges Terrassenparadies direkt am Marchfeldkanal I Luftwärmepumpe - hauseigene Tiefgarage**



Außenfläche

**Objektnummer: 15594**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	93,13 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	127,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	695.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



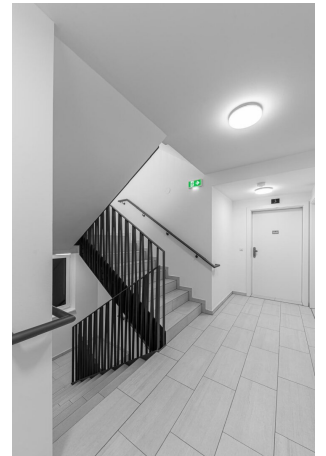
**Josephiné Zender**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +436769400834







Ringsmuth Immobilien GmbH

1210 Wien

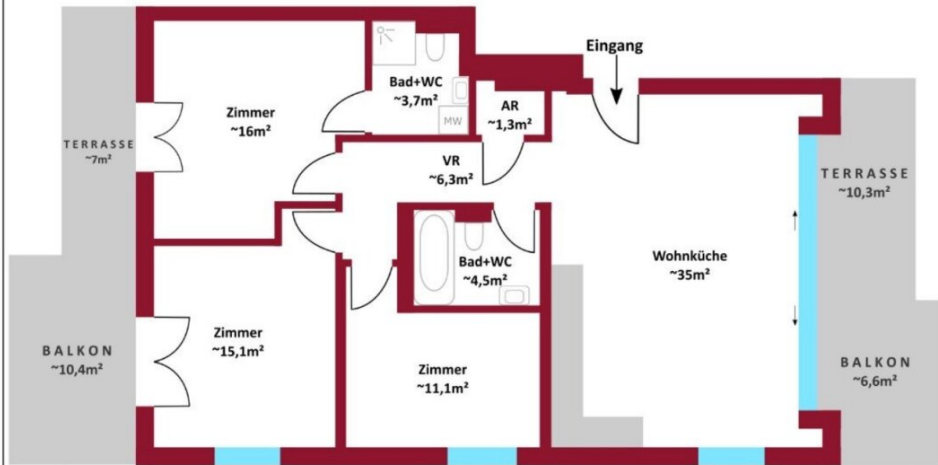
**Top 7 - 1. Dachgeschoss**

**Wohnfläche:** ca. 93,1 m<sup>2</sup>  
Balkon: ca. 17 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ca. 17,3 m<sup>2</sup>

Vorraum ca. 6,3 m<sup>2</sup>  
Wohnküche ca. 35 m<sup>2</sup>  
Abstellraum ca. 1,3 m<sup>2</sup>  
Zimmer 1 ca. 11,1 m<sup>2</sup>  
Zimmer 2 ca. 15,1 m<sup>2</sup>  
Zimmer 3 ca. 16 m<sup>2</sup>  
Bad 1 ca. 4,5 m<sup>2</sup>  
Bad 2 ca. 3,7 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein perfektes Zusammenspiel aus stilvollem Raumkonzept und durchdachter Ausstattung. Ein ca. 17 m<sup>2</sup> großer Balkon und eine ca. 17,3 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, die ein offenes Wohngefühl vermittelt. Durch die Verbindung von Innen- und Außenbereich entsteht ein lichtdurchflutetes Ambiente, das zum Wohlfühlen einlädt. Drei Zimmer (ca. 16 m<sup>2</sup>, ca. 15,1 m<sup>2</sup> und ca. 11,1 m<sup>2</sup>) bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Schlafbereich, Home-Office oder Gästezimmer. Der ca. 6,3 m<sup>2</sup> große Vorraum sorgt für eine klare Struktur, während der Abstellraum (ca. 1,3 m<sup>2</sup>) zusätzlichen Stauraum bietet.

Die beiden Bäder der Wohnung überzeugen durch Eleganz und Funktionalität: Das größere Bad (ca. 5 m<sup>2</sup>) ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt zum Entspannen ein, während das kleinere Bad (ca. 3,9 m<sup>2</sup>) 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 695.000,-- (zzgl. 20% Ust)

Verkaufspreis Wohnung für Eigennutzer: 775.000,--

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 31.500 € zzgl 20% Ust. 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](http://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