ERSTBEZUG - Elegant und modern - Herrliche DG - Wohnung in bester Lage!

Galerie

Objektnummer: 6653/676

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,97 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Kaufpreis:	966.000,00 €
Betriebskosten:	157,79 €
Heizkosten:	80,21 €
USt.:	29,57 €

Provisionsangabe:

34.776,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

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

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

2. DG

LUFTRAUM
Podest
3,4 m²
Parkett
15 STG
GH 1,10 m
RH 2,20m
RH 2,50m
Galerie
13,7 m²
Parkett
2 St
21,57
GH 1,10m
Terrasse
17,9 m²
Betonbel.
21,41
GH 1,10m
RH 0,00m
RH 1,90m
LICHTHOF

1. DG

Zimmer
9,9 m²
Parkett
LUFTRAUM
Bad
5,5 m²
Fliesen
WM
AR
2,4 m²
Parkett
TOP 15
Wo/Kü
21,2 m²
Parkett
Gang
3,0 m²
Parkett
Diele
4,6 m²
Parkett
KS
WC
1,4 m²
Fliesen
Zimmer
12,6 m²
Parkett
18,46
RH 0,90m
RH 2,10m
RH 2,50m
RH 2,50m
RH 2,10m
RH 0,02m
LICHTHOF

Objektbeschreibung

Im Herzen des dritten Bezirks gelangen **4 hochwertig ausgestattete und wundervoll geplante Dachgeschoßwohnungen** zum Verkauf. Soeben fertiggestellt, befinden sie sich im Dach eines **behutsam saniertem Altbau** aus dem Jahre 1901 verbinden somit den klassischen Stil der **Wiener Gründerzeit mit modernem Wohnkomfort.** Diese ansprechenden **Maisonettewohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 62 m² und ca.115 m²** überzeugen mit **lichtdurchfluteten Räumen, großzügigen Terrassen** und **geschmackvoller Ausstattung**. **Alle Einheiten** verfügen über eine **optimale Ost - West Ausrichtung, Fußbodenheizung mittels Fernwärme sowie Klimaanlage** und **Außenbeschattung**. Ob **dreifach verglaste Türen oder Fenster**, **edler Eichendielenboden** oder **stilvolle Fliesen** im Sanitärbereich - das exklusive Wohnkonzept weiß zu überzeugen.

Top 15:

Erste Ebene:

Das Zentrum der Wohnung bildet **die knapp 21m² große Wohnküche**, die nicht nur ausreichend Platz für Ihre Traumküche, sondern auch für einen **gemütlichen Wohnbereich** bietet. **Zwei helle und freundlich Schlafzimmer** ermöglichen vielseitige Nutzungen. Komplettiert wird die erste Wohnebene durch **ein elegantes Badezimmer mit Badewanne** und **Toilette**, eine **separate Toilette** sowie einen **praktischen Abstellraum.**

Zweite Ebene:

Über **eine Treppe** gelangen Sie in das obere Geschoß, wo **eine charmante Galerie mit Fernblick** zu finden ist. Ob eine **Leseecke, ein Arbeits- oder ein gemütlicher Fernsehbereich,** hier können Sie Ihren Einrichtungsideen freien Lauf lassen. Ein **weiteres Highlight der Wohnung ist die rund 17,9m² große Terrasse**, die somit viel Platz für eine **gemütliche Lounge und einem Essbereich** unter freiem Himmel bietet.

Aufteilung:

1.DG:

- Vorzimmer

- Wohnküche

- 2 Zimmer

- separate Toilette

- Badezimmer mit Badewanne und Toilette

- Abstellraum

2. DG:

- Galeriezimmer

- Terrasse

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap