

## **4 Zimmer - Dachgeschosswohnung mit Smart Home System und großzügiger Terrasse**



**Objektnummer: 228**

**Eine Immobilie von RPI Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Prendinger**

RPI Real GmbH  
Neulinggasse 6  
1030 Wien









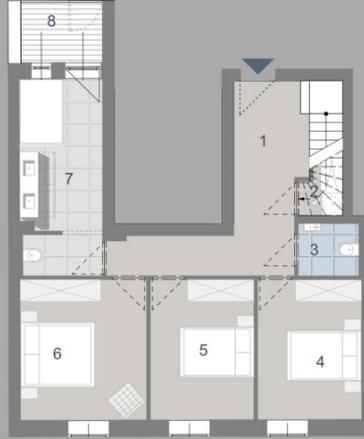
Flächenmaße wurden ganzzahlig abgerundet. Nutzflächen lt. Ausführungsplan

# TOP 19

1	Vorraum	13	m <sup>2</sup>
2	Abstellraum	2	m <sup>2</sup>
3	WC	2	m <sup>2</sup>
4	Zimmer	10	m <sup>2</sup>
5	Zimmer	10	m <sup>2</sup>
6	Zimmer	13	m <sup>2</sup>
7	Bad / WC	11	m <sup>2</sup>
8	Terrasse	3	m <sup>2</sup>
9	Wohnküche	51	m <sup>2</sup>
10	Bad / WC	3	m <sup>2</sup>
11	Terrasse	8	m <sup>2</sup>
12	Dachterrasse	13	m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>  
Freifläche: ca. 26 m<sup>2</sup>

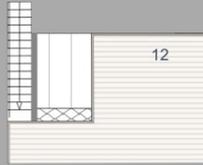
1.Dachgeschoss



2.Dachgeschoss



Dachterrasse



KVIERREAL



Flächenmaße wurden ganzzahlig abgerundet. Nutzflächen lt. Ausführungsplan

# TOP 20

1	Vorraum	16 m <sup>2</sup>
2	Bad / WC	7 m <sup>2</sup>
3	Zimmer	10 m <sup>2</sup>
4	Bad / WC	6 m <sup>2</sup>
5	Zimmer	19 m <sup>2</sup>
6	Zimmer	14 m <sup>2</sup>
7	Wohnküche	55 m <sup>2</sup>
8	WC	2 m <sup>2</sup>
9	Terrasse	9 m <sup>2</sup>
10	Dachterrasse	12 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche: ca. 133 m<sup>2</sup>  
Freifläche: ca. 21 m<sup>2</sup>



KVIERREAL



kvierreal.at

VERKAUFSPLÄNE // DACHGESCHOSSE

Das neue Altbau.

Flächenmaße wurden ganzzahlig abgerundet. Nutzflächen lt. Ausführungsplan

# TOP 21

1	Vorraum	5	m <sup>2</sup>
2	Zimmer m. KG	17	m <sup>2</sup>
3	Vorraum	4	m <sup>2</sup>
4	Abstellraum	6	m <sup>2</sup>
5	Zimmer	14	m <sup>2</sup>
6	Zimmer	10	m <sup>2</sup>
7	Zimmer	10	m <sup>2</sup>
8	Bad / WC	9	m <sup>2</sup>
9	Terrasse	8	m <sup>2</sup>
10	Balkon	4	m <sup>2</sup>
11	Wohnzimmer	29	m <sup>2</sup>
12	Terrasse	9	m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche: ca. 110 m<sup>2</sup>  
Freifläche: ca. 22 m<sup>2</sup>

1.Dachgeschoss



2.Dachgeschoss



KVIERREAL



## Objektbeschreibung

Mitten im 17. Bezirk, in einer schönen Wohngegend, wird in der Mayssengasse 22 ein Zinshaus generalsaniert. Bis Anfang 2024 werden insgesamt 21 Wohneinheiten entstehen. 7 Wohnungen bieten Freiflächen wie Gärten, Balkone und Terrassen. Im Erdgeschoss, 1.OG und 2.OG werden 14 Altbauwohnungen, zum Teil mit Freiflächen, realisiert, im 1.DG und 2.DG entstehen 7 Neubauwohnungen, auch gut geeignet für Anleger. Alle Neubauwohnungen verfügen über eine Klimaanlage. Im Keller befindet sich der allgemeine Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, sowie die privaten Kellerabteile für die Wohnungen.

Im gesamten Objekt werden die Steigleitungen komplett erneuert, die Allgemeinflächen und der Keller saniert und ein Personenaufzug installiert. Jede Wohnung ist mit einem Smart Home System, modernen Sanitäreinrichtungen und einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die DG-Wohnungen verfügen über Klimaanlage.

Da wir aktuell insgesamt drei Projekte im 17. Bezirk vermarkten, lohnt es sich einen Blick auf die Homepage [www.hernals-immobilien.at](http://www.hernals-immobilien.at) zu werfen. Hier finden Sie alle relevanten Informationen.

### **Top 19 - 4 Zimmer:**

Bei dieser neuerbauten Dachgeschosswohnung handelt es sich um eine perfekt-aufgeteile 4 Zimmerwohnung mit 3 Terrassen. Im 1. DG verfügt die Wohnung über 3 Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein extra WC und eine Terrasse. Im 2. DG befindet sich der großzügige Wohnraum mit Küche und Terrasse und einem weiteren Badezimmer. Von der Terrasse führen Stufen auf die Dachterrasse. Von hier bietet sich ein Weitblick über Wiens Dächer. Die Wohnung kann auch als Praxis oder für Kurzzeitvermietungen genutzt werden. Dies ist im Wohnungseigentumsvertrag schriftlich geregelt. Es besteht auch die Möglichkeit, diese Wohnungen mit der Nachbarwohnung zusammenzulegen. Die Lampen, die auf den Fotos zu sehen sind, sind nicht im Kaufpreis inkludiert. Gerne können die Lampen gegen Aufpreis erworben werden.

In diesem Projekt gibt es noch zwei weitere Dachgeschosswohnungen.

### **Top 20 - 4 Zimmer:**

Diese Wohnung verfügt über ca. 137qm Wohnfläche und 21qm Freifläche. Der Kaufpreis von Top 20 beträgt € 950.000.-. Der Verkaufsplan befindet sich im Anhang.

### **Top 21 - 5 Zimmer:**

Diese Wohnung hat 111qm Wohnfläche und 22qm Freifläche. Der Kaufpreis von Top 21 beträgt € 810.000.-. Der Verkaufsplan befindet sich im Anhang.

Bei Interesse können wir Ihnen gerne vorab alle relevanten Unterlagen zu dieser Wohnungen zukommen lassen:

- Exposé
- Verkaufsplan
- Kellerplan
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Energieausweis
- GB-Auszug
- Vorlage Kaufanbot
- Vorlage Kaufvertrag
- Vorlage Wohnungseigentumsvertrag
- Nebenkostenübersicht

Das Projekt befindet sich aktuell im Bau. Gerne können wir Ihnen vorab bei einem gemeinsamen Termin das Projekt vorstellen und alle relevanten Themen besprechen. Auch eine Besichtigung ist natürlich möglich.

Alle Zahlen und Angaben entsprechen dem aktuellen Stand der Planung. Änderungen dieser Grundlagen können nicht ausgeschlossen werden. Bei den Fotos handelt es sich zum Teil um Visualisierungen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap