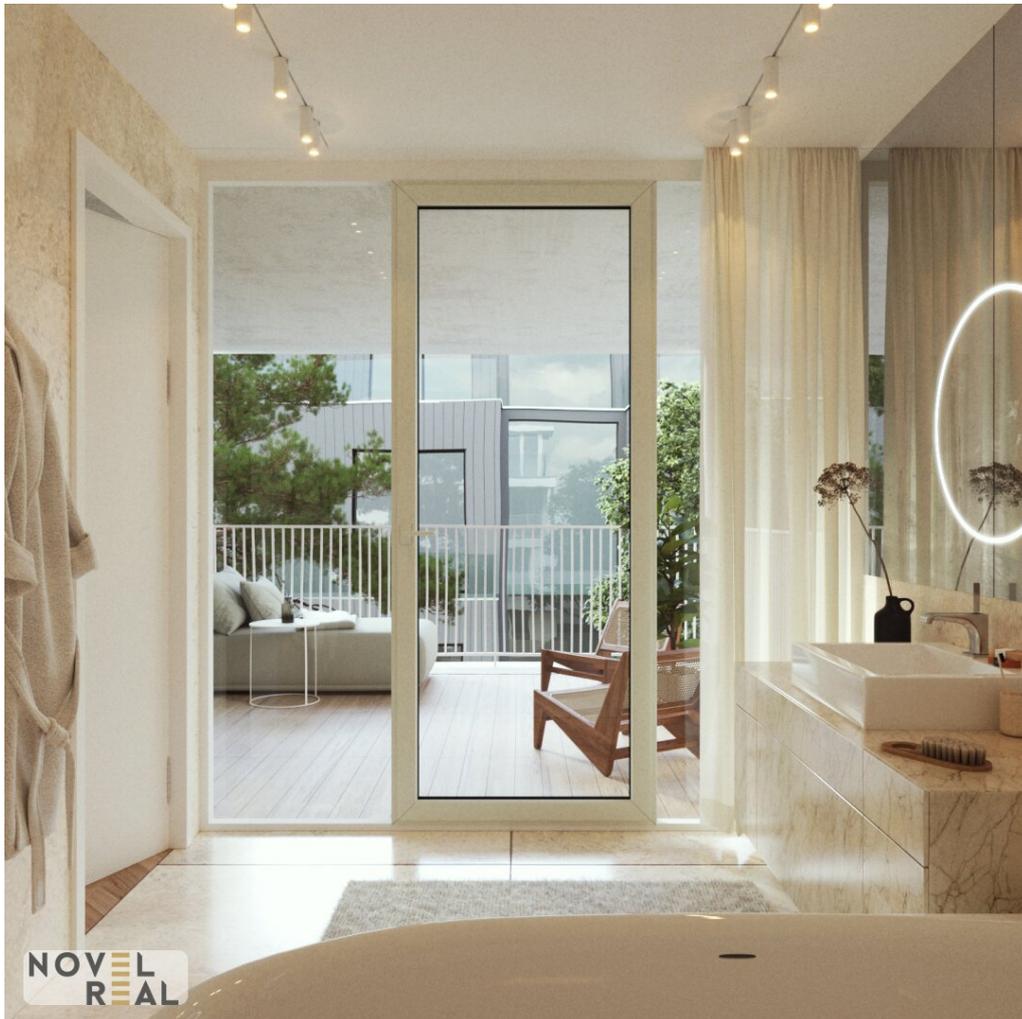


**Moderne 3 Zimmerwohnung in Top-Lage - Erstbezug:
Terrasse, Parkett, Erdwärme**



Objektnummer: 5422

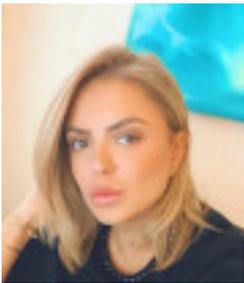
Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,62 m ²
Nutzfläche:	83,72 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 35,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	595.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Vassilena Valkova

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 1 361 40











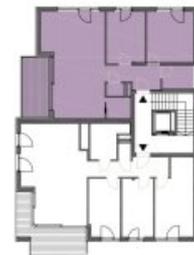
TOP 4 1.0G

Nutzfläche: 78,62 m² • Terrasse: 10,20 m²

1	Vorraum	4,02 m ²
2	Wohnküche	36,34 m ²
3	WC	1,37 m ²
4	Bad	4,25 m ²
5	Zimmer	14,92 m ²
6	Zimmer	12,03 m ²
7	Abstellraum	2,86 m ²
8	Gang	2,83 m ²

NUTZFLÄCHE	78,62 m²
TERRASSE	10,20 m ²

RAUMHÖHEN (sofern nicht anders angegeben):
RH allgemein = 2,50 m
RH Bäder / Dusche = 2,30 m



Objektbeschreibung

In herrlich, ruhiger Vorstadtlage befindet sich **die Willhelmine**, ein exklusives Wohnhaus mit insgesamt 7 Wohnungen und 6 Tiefgaragenstellplätzen. **Willhelmine** bietet beste Wohn- und Lebensqualität im 16. Bezirk, am Fuße des Wilhelminenberges. Großzügige Gärten, Balkone und Dachterrassen laden zum Verweilen ein und versprechen Lebensqualität in vollen Zügen. Die perfekt geplanten Grundrisse, die hochwertige Verarbeitung sowie ein herrlicher Blick über Wien aus den oberen Stockwerken versprechen ein ganz besonderes, exklusives Wohngefühl.

Das Projekt bietet neben der exklusiven Ausstattung eine von Gas, Fernwärme oder fossilen Brennstoffen unabhängige und energiestarke Heizungsanlage. Die Erdwärmepumpe mit Tiefenbohrungen und die Photovoltaikanlage, ergänzen sich hervorragend. Die Photovoltaikanlage liefert nachhaltigen Strom für die Wärmepumpe und senkt damit die Heizkosten. Zusätzlich bietet das System auch eine Bodenkühlung im Sommer. Für heiße Tage steht auch eine Klimaanlage mit Fan Coil System bereit.

Haus

- Exklusiver Eingangsbereich und Aufzug
- Stiegenhaus Beleuchtung von „Molto Luce“
- Briefkastenanlage mit Paketbox
- Garagenbodenbeschichtung mit beheizter Einfahrtsrampe
- Wärmepumpe mit Tiefenbohrungen
- Photovoltaikanlage

Exklusiver Wohnkomfort

- Videogegensprechanlage

- Vorbereitung Alarmanlage
- Fußbodenheizung, sowie Bodenkühlung
- 3-Scheibenverglasung
- Sonnenschutz, elektrische Aluminium Raffstores
- Parkettboden von Bauwerk („Casapark“)
- Fliesen von „Ceramiche Refin“ / Boden 60*60 / Wand 60*30
- Sanitärausstattung in bester Qualität - „Villeroy & Boch“, „Hansgrohe“ und „Laufen“
- Bambus Terrassendielen
- Terrassen/Garten Balkonbeleuchtung von „Molto Luce“

Optional besteht die Möglichkeit für Anleger einen Tiefgaragenstellplatz um € 45.000.- zu erwerben.

Hervorragende Anbindung und gute Nahversorgung

Neben der ruhigen Lage punktet dieses überaus charmante Wohnprojekt mit einer guten öffentlichen Anbindung an der Wiener Innenstadt durch die **U3 Station Ottakring, U5 Station Elterleinplatz**, sowie die **S-Bahn 45 Hernalser Hauptstraße**.

Geschäfte des täglichen Lebens sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Darüber hinaus verzaubert die idyllische Nachbarschaft mit vielen traditionellen heurigen und **beliebten Naherholungsgebieten** wie dem Wilhelminenberg, Kongresspark, die Jubiläumswarte, dem Schafberg oder Heuberg.

Wir beraten Sie gerne und präsentieren Ihnen exklusiv in unserem Büro alle relevanten Unterlagen.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Vassilena Valkova** telefonisch unter **+43 650 58 70 011** oder per E-Mail: **vv@novel-real.at**.

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter hin.

Perfekte Raumaufteilung

Schöne Eingangshalle

Geräumige Wohnküche

Fein gefliestes WC

Elegant ausgestattetes Bad

Lichtdurchflutetes Schlafzimmer

Optimal aufgeteiltes Kinder-/Arbeitszimmer

Sonnige Terrasse teilweise überdacht

Das Haus

Exklusiver Eingangsbereich und Aufzug

Treppenhausbeleuchtung von "Molto Luce"

Briefkastenanlage mit Paketkasten

Garagenbodenbeschichtung mit beheizter Einfahrtsrampe

Wärmepumpe mit Tiefbohrungen

Fotovoltaikanlage

Exklusiver Wohnkomfort

Video-Gegensprechanlage

Vorbereitung für Alarmanlage

Fußbodenheizung und -kühlung

3-Scheiben-Verglasung

Sonnenschutz, elektrische Aluminium-Jalousien

Parkettboden von Bauwerk ("Casapark")

Fliesen von "Ceramiche Refin" -

Boden 60*60 / Wand 60*30

Sanitärausstattung in bester Qualität,

"Villeroy & Boch", "Hansgrohe" und "Laufen"

Bambus Terrassendielen

Terrassen-/Garten- und Balkonbeleuchtung von "Molto Luce"

Optional besteht die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz für € 45.000 zu erwerben.

KAUFPREIS INVESTOR: €595.000,- + 20% MWST.

KAUFPREIS EIGENNUTZER: €670.000,-

Hervorragende Verkehrsanbindung und gute Nahversorgungsmöglichkeiten

Neben der ruhigen Lage punktet dieses äußerst charmante Wohnprojekt mit einer guten öffentlichen Anbindung an die Wiener Innenstadt über die U3-Station Ottakring, U5-Station Elterleinplatz und die S-Bahn 45 Hernalser Hauptstraße.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Darüber hinaus besticht die idyllische Nachbarschaft mit vielen traditionellen und beliebten Naherholungsgebieten wie dem Wilhelminenberg, Congress Park, Jubiläumswarte, Schafberg oder Heuberg.

Wir beraten Sie gerne und präsentieren Ihnen alle relevanten Unterlagen exklusiv in unserem Büro.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap