Energieeffizienter, moderner 2 Zimmer Erstbezug mit weitläufigem Stadtblick

Objektnummer: 18719

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,57 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,07 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	380.000,00 €
Betriebskosten:	132,57 €
USt.:	15,17 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alessandro Hodosi

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T
H
F

G
V

EG

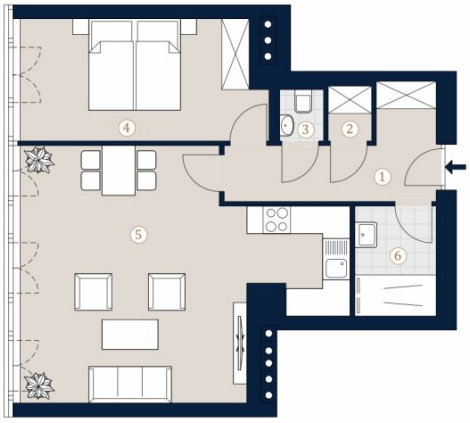
3SI
IMMOGROUP

Hernalser Gürtel 7
1170 Wien

Top 22 • 4. OG

Wohnfläche 59,57 m²

1 Vorraum
2 Abstellraum
3 WC
4 Zimmer
5 Wohnküche
6 Dusche



A4 M 1:100 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021

Bei Immobilien zu Hause.
Seit 3 Generationen.

Objektbeschreibung

Das Projekt

Das traumhaft schöne Zinshaus, mit seiner gegliederten Stuckfassade im Herzen von Wien, wurde umfangreich saniert und um 6 entzückende Dachgeschoßwohnungen aufgestockt.

Die hellen, optimal geschnittenen Wohnungen überzeugen vor Allem mit ihren einmalig schönen Fernblicken, sowohl in die Innenstadt, als auch ins grüne Umland, welche dank der traumhafte Terrassen, sowie großzügig verglasten Fensterfronten, optimal in Szene gesetzt werden.

Nicht nur die zentrumsnahe Lage spiegelt den Puls der Zeit wieder: Dank der sehr guten Energieeffizienz und der Heizung mittels Erdgas, vereint dieses Projekt alle Faktoren, die modernes Leben heutzutage definieren. Darüber hinaus wurden im 2. Dachgeschoss eigene Flächen für eine autonome Energiegewinnung geschaffen.

Untermauert wird dieses moderne Lebensgefühl, durch eine Vielzahl technischer Highlights:

- Smarthome Systeme
- Gegensprechanlge mit Video
- Klimaanlage
- Fußbodenheizung
- hochwertiger Eichenparkettboden
- edles Feinsteinzeug in den Nassräumen
- elektrische Innen- und Außenjalousien
- En-Suit Badezimmer

- Walk-In Duschen
- Armaturen von GEBERIT
- 3-fach verglaste Isolierfenster

Es wurden drei barrierefreie Wohnungen errichtet, sowie drei 3-Stöckige Dachgeschoß-Maisonetten.

Bei Interesse gibt es die Ankaufsmöglichkeit von zwei Stellplätzen, welche um € 35.000,00 angeboten werden.

Interessant ist das Projekt auch für Anleger und Investoren. Da es sich um einen Dachgeschoßausbau handelt, unterliegen die Wohnungen der freien Mietzinsbildung. Fragen Sie unsere Immobilienberaterin nach den Anlegerpreisen zu diesem Projekt.

Die Lage

Das wunderschöne Gründerzeit Zinshaus befindet sich direkt bei der U6 Josefstädter Straße, wo auch die Tramlinien 2 und 33 abfahren. Darüber hinaus verkehrt hier auch die Nightline N8.

Einen Steinwurf entfernt, befindet sich der beliebte 8. Bezirk, welcher durch sein kulinarisches und kulturelles Angebot seit Generationen überzeugt. Besonders hervorzuheben ist das sehr beliebte Bildungsangebot an Schulen und Kindergärten in dieser Mikrolage. Die Wiener Innenstadt kann fußläufig, oder bequem mit der Tramlinie 2 erreicht werden.

Jegliche Geschäfte des alltäglichen Bedarfes, sowie Ärzte und Apotheken können Sie bequem fußläufig erreichen.

Am beliebten Brunnenmarkt können Sie in Ihrer neuen Nachbarschaft frische, regionale Produkte im Sinne der Nachhaltigkeit erwerben.

Das Haus

Der wunderschöne Stilaltbau aus dem Jahre 1900 mit seiner gegliederten Stuckfassade wurde

umfangreich saniert.

Auf die 5 Regelgeschosse wurden 2 Dachgeschosse aufgebaut. Über einen barrierefreien Eingang gelangt man über den Innenhof zum Personenaufzug, welcher in jedem Regelgeschoss hält.

Ebenfalls im Innenhof gibt es Park-, sowie Fahrradabstellmöglichkeiten und einen Bereich für die Mistkübel.

Im Rahmen des Dachausbaues wurde das Heizungssystem auf Erdwärme umgerüstet und im Sinne der Nachhaltigkeit stark isloierende Fenster eingebaut.

Von den Oberschossen aus hat man eine einmalig schöne Aussicht über ganz Wien. Dementsprechend überzeugen alle 6 Wohnungen durch ihren hellen Lichteinfall, dank der Ost-West-Seitigen Ausrichtung.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Georg Brandstetter, Herrengasse 5, 1010 Wien, gebunden. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Die Top 22

Mit dem geräumigen Personenaufzug gelangen Sie bequem in den 4. Liftstock, wo sich diese charmante 2-Zimmer Erstbezugswohnung befindet.

Vom verfliesten Eingangsbereich der Wohnung, gelangen Sie in einen hellen Gang, von welchem aus sich alle Zimmer der Wohnung zentral begehen lassen.

Linker Hand befindet sich das Badezimmer mit Walkin-Dusche und Handwaschbecken. Gegenüber gibt es ein separates WC, sowie einen praktischen Abstellraum mit

Waschmaschinenanschluss.

Richtung Osten, mit weitläufiger Aussicht in die Wiener Innenstadt, befinden sich die beiden Wohnräume dieser Wohnung. Beide Räume wurden mit großzügigen Fensterfronten ausgestattet, welche nicht nur einen optimalen Lichteinfall garantieren, sondern auch eine ganz besondere Leichtigkeit in die Zimmer einfließen lassen.

Links befindet sich die Wohnküche, welche mit einer praktischen Nische für eine L-förmige Küchenzeile ausgestattet wurde. Dadurch bietet das Wohnzimmer genügend Platz für einen Couchbereich, sowie einen Esstisch.

Das rechts daran angrenzende helle Schlafzimmer überzeugt durch seine absolute Ruhelage, dank der 3-Fach islolierten Fenster und den elektrischen, außenliegenden Jalousien.

Die Wohnung teilt sich auf wie folgt:

- offener Vorraum
- Badezimmer mit Walkin-Dusche
- separates WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Wohnküche
- Schlafzimmer

Diese Wohnung kann barrierefrei erreicht werden und eignet sich auf Grund der freien Mietzinsbildung auch optimal als Anlageobjekt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap