

Gloria: 3-Zimmer-Erstbezug mit hochwertiger Ausstattung



Objektnummer: 19284
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ehrenfelsgasse 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,76 m ²
Nutzfläche:	72,76 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	65,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

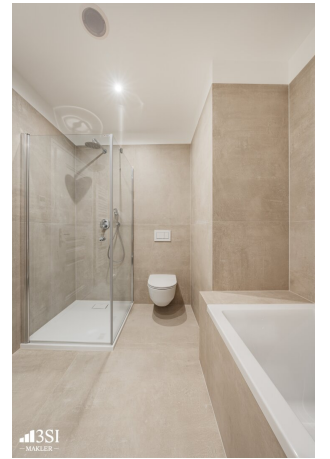
Ihr Ansprechpartner



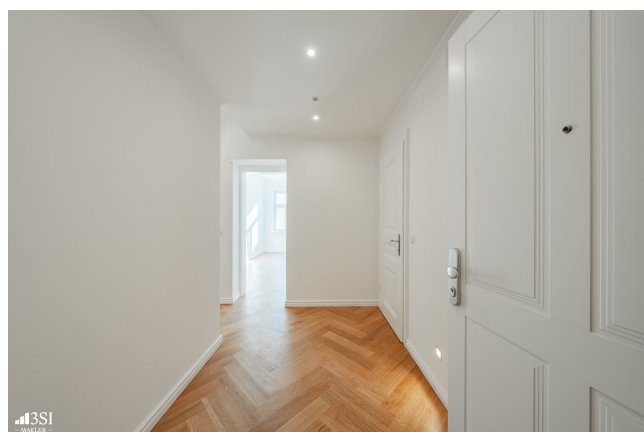
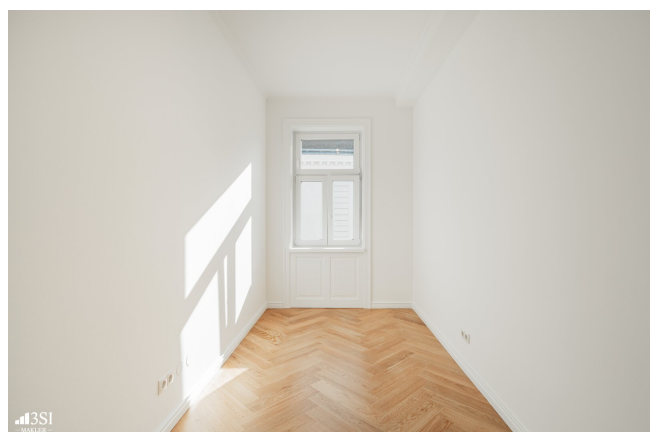
Gerhard Klein

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 50









Die 3SI schenkt allen schon heute Gebühren beim Kauf dieser Wohnung.*
Werde auch du ein glücklicher 3SI-Käufer!

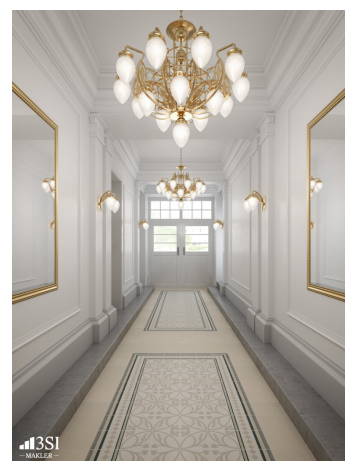
Bis zu € 25.000,- Ersparnis beim Wohnungskauf!

Suche Wohnraum, der zu mir passt!

*Bedingungen und Informationen:
www.3si.at/eigentums-aktion

3SI
— MAKLER —





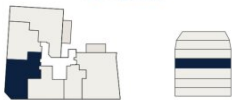
Ehrenfelsgasse 12
1120 Wien

Top 21 · 3. Obergeschoß

Nutzfläche 72,76 m²

1	Vorraum	10,29 m ²
2	Wohnküche	26,83 m ²
3	Zimmer 1	14,44 m ²
4	Zimmer 2	10,29 m ²
5	Bad	7,33 m ²
6	WC	1,84 m ²
7	Abstellraum	1,74 m ²

Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.
Seit 3 Generationen.



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: November 2022

Objektbeschreibung

3SI Eigentums-Aktion

Profitieren Sie jetzt bei diesem Objekt von der 3SI Eigentums-Aktion! Bei Kauf übernimmt die 3SI Immogroup die Grundbucheintragungs- und Pfandrechtseintragungsgebühr. Alle Informationen: www.3si.at/eigentums-aktion

GLORIA – Tradition trifft auf Zeitgeist

- 33 exklusive Eigentumswohnungen
- davon 8 traumhafte Dachgeschoßwohnungen
- 1 bis 4 Zimmer mit 35 bis 117 m² Wohnfläche
- Attraktive Balkone, Terrassen und Gärten
- Revitalisierter Stilaltbau mit moderner Technik
- Vollklimatisierung im Dachgeschoß
- Elektrisch steuerbarer Sonnenschutz im Dachgeschoß
- Smart-Home-System im Dachgeschoß
- Ausgezeichnete Infrastruktur

Im historischen Tivoliviertel in Wien Meidling entsteht ein Immobilienprojekt der Extraklasse: Mit viel Liebe zum Detail wird den historischen Mauern des Stilaltbaus in der Ehrenfeldgasse

12 neues Leben eingehaucht. 33 einzigartige Eigentumswohnungen, davon 8 traumhafte Dachgeschoßwohnungen, werden hier, unweit des Schloss Schönbrunn, hochwertig durch die 3SI Immogroup entwickelt. Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen bieten Wohnflächen zwischen 35 m² und 117 m², hochwertige Ausstattung sowie hofseitige Freiflächen.

Mit Glanz und Gloria

Das prächtige Entree eröffnet neue Welten und weist den Weg in imposante Räumlichkeiten. 25 exklusive Altbauwohnungen werden stilbewusst auf den neuesten Stand gebracht und kombinieren das Alte und Neue auf intelligente Weise. Die Wohneinheiten in den Regelgeschoßen präsentieren sich elegant und mondän und bieten das perfekte Zuhause für traditionsbewusste Großstädter, die einen hohen Anspruch an Komfort, Ästhetik und urbane Lebensqualität haben. Generöse Fensterflächen rahmen den Blick auf Wiens Vielfalt, fantastische Raumhöhen verleihen Freiheit und Großzügigkeit eine neue Dimension. So können Sie sich entspannt in den eigenen vier Wänden entfalten und die eigene Individualität in vollen Zügen zelebrieren. In den privaten Gärten im Erdgeschoß und auf den Balkonen und Terrassen, die zum grünen Innenhof orientiert sind, finden Sie Ruhe und haben die Möglichkeit das Leben unter freiem Himmel zu genießen.

Lichtdurchflutete Räume, faszinierende Ausblicke und ungestörte Privatsphäre – in der begehrten obersten Etage über den Dächern der Stadt lässt es sich einzigartig wohnen. Die raffinierten, offenen Grundrisse machen die acht Dachgeschoßwohnungen zu etwas ganz Besonderem. Unterstrichen wird die loftartige Raumgestaltung durch eine klare Formensprache mit luftig-leichten Komponenten. Bis zum Boden reichende Fensterelemente ermöglichen einen klaren Ausblick auf die Umgebung. Die Dachflächenfenster füllen den Raum mit natürlichem Sonnenlicht, beeinflussen die Luftzirkulation positiv und ermöglichen eine optimale Wohnraumnutzung. Als behaglicher Rückzugsort dient der elegante Master Bedroom, der beim Großteil der Penthousewohnungen außerdem über ein eigenes Bad en Suite verfügt. Die weitläufigen Dachterrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und sind wahre Entspannungsoasen inmitten der Stadt. Hochwertige und langlebigen Edelstahlgeländer verleihen ihnen ein äußerst modernes und attraktives Aussehen.

Perfektion im Detail

Gekonnt kombiniert das hochwertige Interieur Stil mit Eleganz. Alle Wohnungen sind mit Vollholzböden ausgestattet: In den Regelgeschoßen beeindruckt zeitloses Fischgrätparkett, im Dachgeschoß kommen moderne Dielen zum Einsatz. Große Fenster mit Isolierverglasung lassen viel Licht in die Wohnräume, sorgen für ein angenehmes Raumklima und sparen Energie. In den Bädern finden sich ausgewählte Markensanitärprodukte sowie eine Soundanlage mit integrierten Lautsprechern. Auch innovative Features wurden bei allen

Wohneinheiten mitgedacht: Über ein Smart-Home-System des österreichischen Spezialisten Button lassen sich Beleuchtung und Heizung zentral über iPad oder Smartphone steuern.

Vergnügen und Erholung in kaiserlicher Umgebung

Dank der hervorragenden infrastrukturellen Lage – die Stationen Meidling Hauptstraße (U4), Niederhofstraße (10A), Wien Meidling (REX, S-Bahn, U6, ICE) befinden sich in Gehweite – lassen sich das Zentrum Wiens wie auch Österreich unkompliziert, schnell und ohne Auto erreichen. Zur Erholung lädt das nahezu vor der Haustüre gelegene Areal des Schlossparks Schönbrunn ein, Schönbrunner Bad und Theresienbad bieten, nur wenige Minuten zu Fuß entfernt, Abkühlung an heißen Sommertagen. Das Stilaltbau-Projekt Gloria spiegelt die Vergangenheit seiner Umgebung wider und vereint gründerzeitlichen Charme, Innovation, gehobenes Flair und Lebensfreude.

Besuchen Sie gerne die Projektwebsite www.gloria-vienna.at für eine detaillierte Wohnungsübersicht, sowie für weitere Informationen.

Top 21 - 3. Obergeschoß

Diese traumhaft sanierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung verfügt über knapp 73 m² Wohnfläche und ist nordöstlich ausgerichtet. Sie besticht durch ihren durchdachten Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- separates WC
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Zimmer

- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

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 BGBl. 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. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <125m
Apotheke <300m
Klinik <400m
Krankenhaus <1.700m

Kinder & Schulen

Schule <75m
Kindergarten <200m
Universität <350m
Höhere Schule <950m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <300m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <200m

Bank <200m

Post <600m

Polizei <300m

Verkehr

Bus <75m

U-Bahn <325m

Straßenbahn <875m

Bahnhof <325m

Autobahnanschluss <2.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap