Erstbezug in Fertigstellung I Angrenzend an Arsenal und Sonnenwendviertel I Lift, Außenflächen mit Weitsicht & Innenhoflage I Luftwärmepumpe, Klimaanlage I Schlüsselfertig

Objektnummer: 13825

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,33 m²
Nutzfläche:	74,03 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,36 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	380.000,00 €

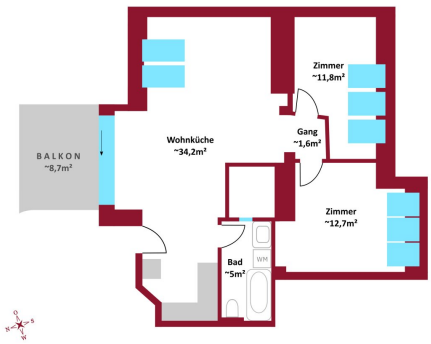
Provisionsangabe:

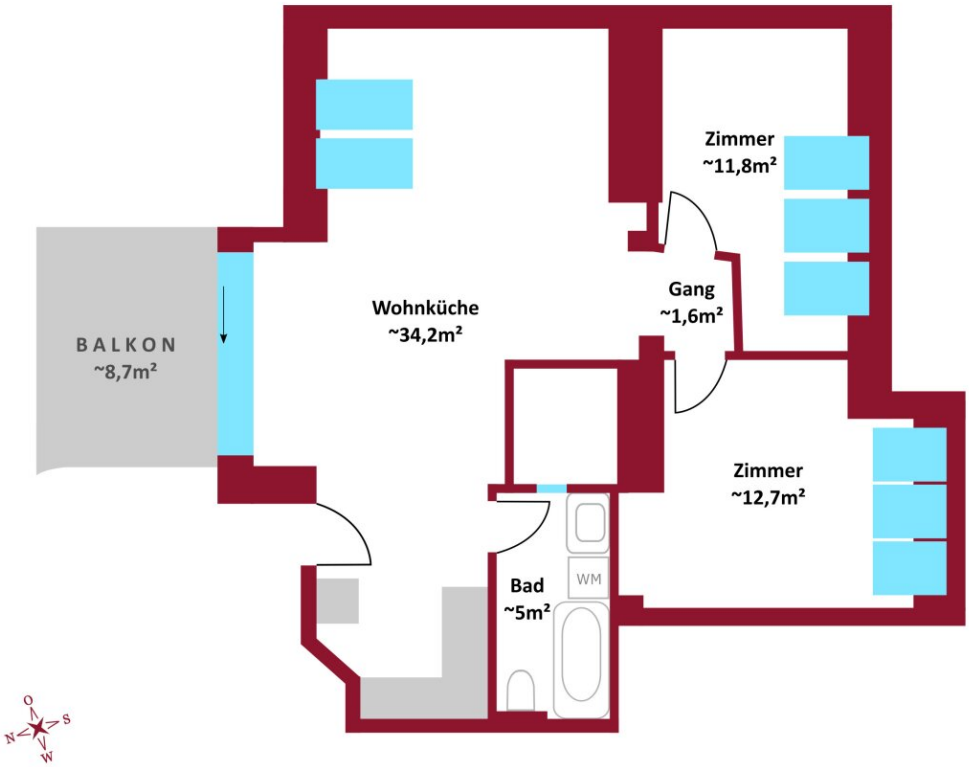
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Bornschein

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien


Zimmer
~11,8m²
Wohnküche
~34,2m²
Gang
~1,6m²
BALKON
~8,7m²
Zimmer
~12,7m²
Bad
~5m²
WM


BALKON
~8,7m²
Wohnküche
~34,2m²
Zimmer
~11,8m²
Gang
~1,6m²
Zimmer
~12,7m²
Bad
~5m²
WM
O
S
N
W

Objektbeschreibung

Im Rahmen eines Dachgeschossausbaus wurden 5 exklusive Dachgeschosswohnungen neu gebaut! Jede Wohnung präsentiert sich als einzigartiges Wohnkonzept mit durchdachter Raumgestaltung, großzügigen Außenflächen, lichtdurchfluteten Räumen und modernen, hochwertigen Ausstattungselementen: u.a. Luftwärmepumpe inklusive Kühlung, Fußbodenheizung, dreifach verglasten Fensterelementen inklusive Beschattungssystemen sowie Sanitärausstattungen der Marke Villeroy & Boch und vielem mehr.

Die Außenflächen befinden sich im ruhigen Innenhof. Im Zuge des Dachgeschossausbaus wurde nachträglich ein hochmoderner Aufzug eingebaut, der einen barrierefreien Zugang zu den Wohnungen ermöglicht.

Die Wohnungen befinden sich an der Grenze zum 3. Bezirk in direkter Umgebung des Hauptbahnhofs Wiens. Durch diesen haben Sie Zugang zu den Fernzügen, S-Bahnen, Straßenbahnen, Bussen und der U-Bahn. Mit der U1 erreichen Sie innerhalb von ca. 14 Minuten den Stephansplatz im 1. Bezirk Wiens. Die naheliegende Südosttangente (ca. 5 Autominuten entfernt) ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt in Wien, um den Verkehr effizient durch die Stadt zu leiten und erleichtert die Anbindung an andere Autobahnen und wichtige Straßen.

Kurzinfo Ausführung & Ausstattung:

- Niedrigenergiehaus: HWB Klasse A, fGEE Klasse A+

- Fußbodenheizung / Luftwärmepumpe (exklusiv für die DG-Wohnungen)

- Kühlung durch Luftwärmepumpe in allen Wohn- und Schlafräumen

- Holzparkett Eiche in allen Wohn-und Schlafräumen

- Kunststoff-Fenster/Glaselemente mit 3-fach Verglasungen, u.a. der Marke Velux

- Sonnenschutzelemente aller Glaselemente, u.a. elektrische Raffstores

- Hochwertige Sanitäreinrichtungen, u.a. der Marke Villeroy & Boch

- Feinsteinzeug oder Fliesen in den Sanitärräumen

- Witterungsbeständiger WPC - Belag (Balkone/Terrassen)

- Neue Aufzugsanlage (barrierefreier Zugang zu den Wohnungen)

- Kellerabteile

Sonderwünsche können gerne in gemeinsamer Absprache berücksichtigt werden.

Die Wohnungen werden **schlüsselfertig ohne Kücheneinrichtung** verkauft! .

Energieausweis: HWB 23,36 kWh/m²a, Klasse A, fGEE 0,591 Klasse A+

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis an.**

Gerne steht Ihnen Herr Benjamin Bornschein für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 4255 264 **zur Verfügung.**

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Diese Erstbezug 3 Zi. Wohnung befindet sich im 2. DG und ist über einen neu errichteten Lift barrierefrei begehbar. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 65,33 m² und einen ca. 8,70 m² großen Balkon. Der Balkon bietet eine wunderschöne Weitsicht über den Dächern Wiens und befindet sich im ruhig gelegenen Innenhof befindet. Die Warmwasserversorgung, Heizung (Fußboden) und Kühlung der Wohnung erfolgt durch eine Luftwärmepumpe.

Die 3 Zi. DG- Wohnung mit ca. 65,33 m² Wohnfläche und ca. 8,70 m² Balkon teilt sich wie folgt auf:

- Balkon, ca. 8,70 m²
- Wohnküche, ca. 34,16 m²
- Badezimmer inkl. WC, Badewanne, ca. 4,95 m²

- Schlafzimmer, ca. 11,80 m²
- Schlafzimmer, ca. 12,86 m²

Kurzinfo Ausführung & Ausstattung:

- Niedrigenergiehaus: HWB Klasse A, fGEE Klasse A+

- Balkon inkl. Wasser- und Stromanschluss

- Fußbodenheizung / Luftwärmepumpe (exklusiv für die DG-Wohnungen)

- Klimaanlage in allen Wohn- und Schlafräumen

- Kunststoff-Fenster/Glaselemente mit 3-fach Verglasungen, u.a. der Marke Velux

- Sonnenschutzelemente aller Glaselemente, u.a. elektrische Raffstores

- Holzparkett Eiche in allen Wohn-und Schlafräumen

- Hochwertige Sanitäreinrichtungen, u.a. der Marke Villeroy & Boch

- Feinsteinzeug oder Fliesen in den Sanitärräumen

- Witterungsbeständiger WPC - Belag (Balkone/Terrassen)

- Neue Aufzugsanlage (barrierefreier Zugang zu den Wohnungen)

- Kellerabteile

Sonderwünsche können gerne in gemeinsamer Absprache berücksichtigt werden.

Die Wohnungen werden **schlüsselfertig ohne Kücheneinrichtung** verkauft!

Verkaufspreis der Wohnung beträgt: 380.000,-- Euro

- Betriebskosten: ca. 138,74 Euro + 10% USt.

- Instandhaltungsrücklage: ca. 58,75 Euro

- Energieausweis: HWB 23,36 kWh/m²a, Klasse A, fGEE 0,591 Klasse A+

Baustatus: kurz vor Fertigstellung

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis an.**

Gerne steht Ihnen Herr Benjamin Bornschein für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 4255 264 **zur Verfügung.**

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap