

**Gemütliches Wohnen mit Kaminfeuer und Wintergarten!
77,5 m2 Dachgeschoss Erstbezug! Hauptbahnhof- U1
Nähe!**



Objektnummer: 6115/3334785

Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,50 m ²
Nutzfläche:	80,50 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	467.000,00 €
Betriebskosten:	163,77 €
Heizkosten:	73,00 €
USt.:	30,98 €

Ihr Ansprechpartner

Reinhard Hauser

Stubenvoll Immobilien
Utendorfgasse 4 / 14
1140 Wien

T 0043 6642201665

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Lage:

Nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof und dem Columbus Center (5 Minuten) entfernt, liegt diese Dachgeschoss Wohnung in einer ruhigen Seitengasse.

Auch die U-Bahnlinie U1 (Keplerplatz) sowie die Straßenbahnlinie O , sind in nur 2 Gehminuten zu erreichen. Am Hauptbahnhof befinden sich alle Anbindungen zu den S-Bahnen, Regional- und Fernzügen. (z.B. nur 15 Minuten vom Hauptbahnhof zum Flughafen oder in 7 Minuten mit der U1 zum Stephansplatz!)

Mit dem Auto ist man in nur 20 Minuten am Flughafen Wien-Schwechat, und auch die Anbindung an die A21 und die A2 ist in ein paar Autominuten zu erreichen. Geschäfte für den täglichen Bedarf, sowie das Einkaufszentrum Columbus Center befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnung Top 38:

Diese exklusive Dachgeschossmaisonette mit einer Wfl. von ca. 77,5 m² (inkl. ca.6,5m² Wintergarten) wurde in einem liebevoll sanierten Stil-Altbau neu errichtet. Die Wohnung unterm Dach besticht durch einen Wintergarten mit Terrassenflair!

Die Wohnung eignet sich perfekt zum individuellen Gestalten: teilen Sie entweder Räume ab, oder definieren Sie Bereiche zum offenen Wohnen bzw. Arbeiten.

Neben einem **Kaminanschluss** für einen gemütlichen **Schwedenofen** verfügt diese Wohnung über eine

- **Fußbodenheizung** mittels effizienter und **energiesparender Luftwärmepumpe**
- **Deckenkühlung für ein ausgewogenes Wohn- und Raumklima**
(ersetzt eine herkömmliche Klimaanlage)
- **bodentiefe Fenster mit elektrischem Lüftungsfenster**
- **Wintergarten bzw verglaste Terrasse**
- **Deckenbeleuchtungs-Panele**, die individuelle Raumlichtgestaltung ermöglicht

- Rupo Fenster und Türen mit **elektrischer, fernbedienbarer Außenbeschattung**
- **Sicherheitstüren** mit vorbereiteter elektrischer Alarmsicherung
- **1 Badezimmer** mit Badewanne und Duschanschluß
- **2 WCs**
- Die Wohnung ist mit hochqualitativen **Eichendielenböden** und die Nassräume mit modernen Fliesen ausgestattet.

Fazit:

Alles in allem erhalten Sie hier Ihr neues Eigenheim mit hohem Wohlfühlfaktor und außergewöhnlichem exquisiten Flair! Das Objekt ist auch hervorragend als Anlageobjekt geeignet.

Garagenplatz:

Es besteht die Möglichkeit, einen Garagenplatz direkt im Nachbarhaus anzumieten.

Vertragserrichter:

ist die Kanzlei Pacher & Partner, 1030 Wien.

Im Falle weiterer Fragen oder bei Wunsch nach Besichtigung kontaktieren Sie gerne **Herrn Hauser rhauser@chello.at und 0664/2201665**, bzw. Frau Ernst unter 0664/1606113!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap