

**Offenes und lichtdurchflutetes Wohnerlebnis!
Einzigartiger Blick über die ganze Stadt! 117m2
Dachgeschoss Erstbezug nahe dem Hauptbahnhof und
der U1!**



Objektnummer: 6115/3334786
Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,50 m ²
Nutzfläche:	133,50 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	6,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	697.000,00 €
Betriebskosten:	236,21 €
Heizkosten:	110,17 €
USt.:	45,65 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Reinhard Hauser

Stubenvoll Immobilien
Utendorfsgasse 4 / 14
1140 Wien

T 0043 6642201665

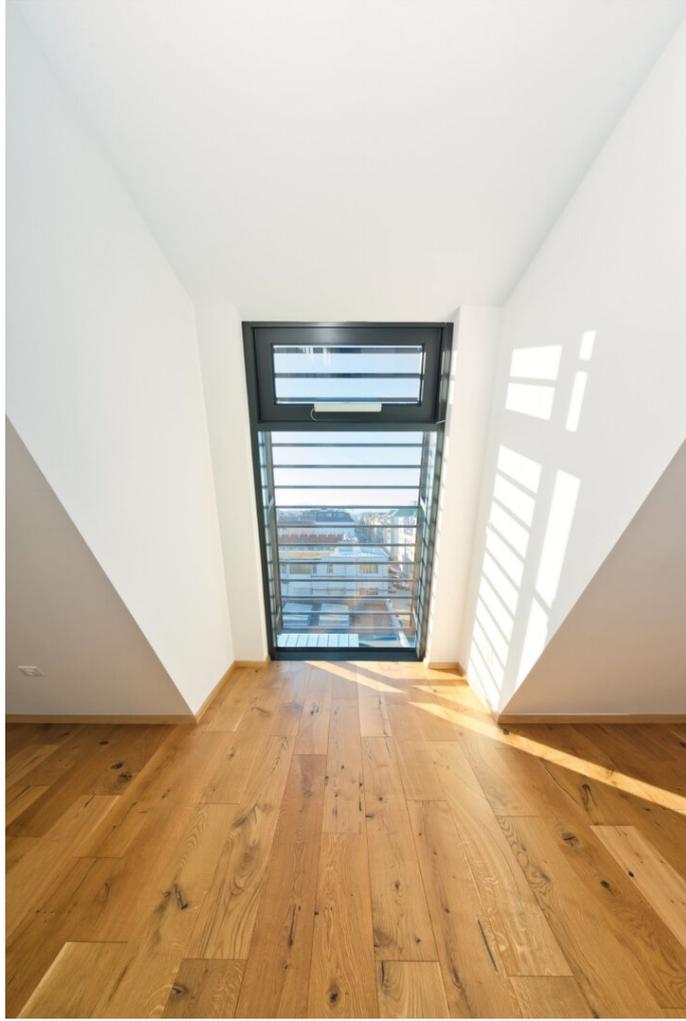
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















Objektbeschreibung

Lage:

Nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof und dem Columbus Center (5 Minuten) entfernt, liegt diese Dachgeschoss Wohnung in einer ruhigen Seitengasse in sonniger Lage mit Fernblick!

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 39:

Diese exklusive Dachgeschossmaisonette mit einer Wfl. von ca. 117 m² (inkl. ca. 7m² Wintergärten) und zusätzlich einer Terrasse (ca. 10,5m²) wurde in einem liebevoll sanierten Stil-Altbau neu errichtet. Die Wohnung unterm Dach besticht durch einen teilbeschatteten Wintergarten, von dem aus man den Sonnenuntergang auf der anderen Seite der Stadt sehen kann- großartiger Ausblick bis zu den beliebten Wiener Hausbergen! Die Terrasse liegt südostseitig in den ruhigen Innenhof ausgerichtet und nahezu uneinsehbar.

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

Neben einem traumhaften **Fernblick auf die Wiener Hausberge** verfügt diese Wohnung über eine

- **Deckenkühlung für ein ausgewogenes Wohn- und Raumklima**

(ersetzt eine herkömmliche Klimaanlage)

- **bodentiefe Fenster mit elektrischem Lüftungsfenster**

- bereits eingebaute modernen **Haka Küche mit Neff Geräten**

- **Fußbodenheizung** mittels effizienter und **energiesparender Luftwärmepumpe**
- **Deckenbeleuchtungs-Panele**, die individuelle Raumlichtgestaltung ermöglicht
- Rupo Fenster und Türen mit **elektrischer, fernbedienbarer Außenbeschattung**
- **Velux Fenster mit Außenbeschattung**
- **Sicherheitstüren** mit vorbereiteter elektrischer Alarmsicherung
- **2 Badezimmer** mit Dusche und im Boden versenkter Badewanne
- **2 WCs**
- **großer (6,5m²) Kellerraum** zum perfekten einlagern
- 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, außergewöhnlichem exquisiten Flair und vor allem: einen unverbaubaren Blick! 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