

Umwerfender DG-Ausbau mit Freiflächen beim Helmut-Zilk-Park!!



Objektnummer: 7398/111544

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,69 m ²
Nutzfläche:	71,69 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.565,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David-Gabriel Hösch

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien








HÖSCH
IMMOBILIEN




HÖSCH
IMMOBILIEN




HÖSCH
IMMOBILIEN




HOSCH
IMMOBILIEN




HOSCH
IMMOBILIEN




HOSCH
IMMOBILIEN




HÖSCH
IMMOBILIEN



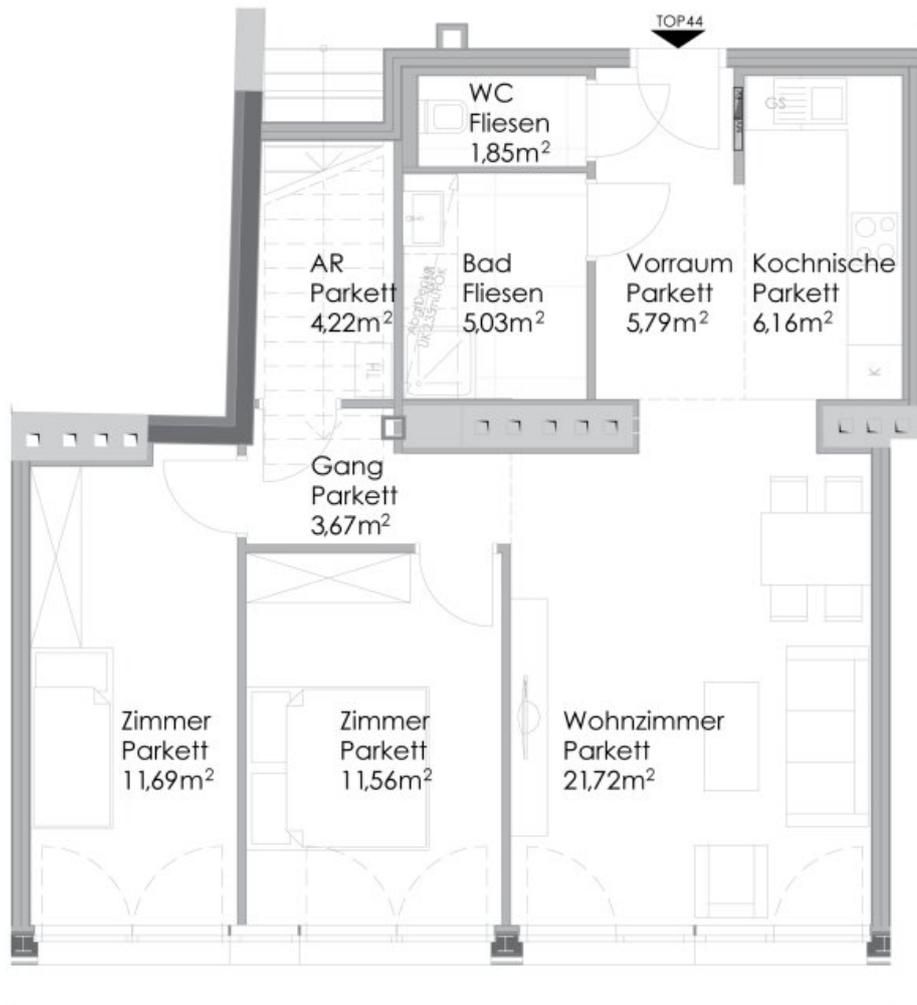

HÖSCH
IMMOBILIEN




HÖSCH
IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Wer auf der Suche nach einer **nagelneuen** und **modernen Traumwohnung** auf den obersten Stockwerken ist, ist hier genau richtig!

Dachgeschosswohnungen tragen durch ihre Höhe zu einem **ruhigeren Wohnerlebnis** bei. Straßenlärm ist weit entfernt.

Die Höhe der Wohnung sorgt zudem für den **besten Ausblick** des Gebäudes. Auch vom Sonnenlicht profitieren Bewohner von Dachgeschosswohnungen oft am meisten.

Da Heizwärme von unten nach oben steigt, müssen Dachgeschosswohnungen oft **weniger beheizt** werden als die unteren Etagen.

Das gegenständliche Projekt wurde **äußerst hochwertig** und bis ins kleinste Detail **durchdacht** realisiert.

HARD F A C T S :

- **13** Dachgeschosswohnungen als NEUBAU auf zwei Ebenen mit wunderschönen Freiflächen.
- Die **2-3 Zimmer-Wohnungen** mit Wohnnutzflächen zwischen **42 m² und 72 m²** weisen **moderne Grundrisse** auf.
- **Kellerabteile** sind vorhanden

TOP A U S S T A T T U N G :

- Parkettböden Eiche
- **Fußbodenheizung**

- **VELUX Fenster** mit Mehrfachverglasung
- elektrische und solarbetriebene **Außenbeschattung**
- Terrassen- und Loggia-Portale aus Alu mit **elektrischer Beschattung**
- **große, zeitlos elegante Fliesen** (60 cm x 60 cm)
- Moderne Sanitäranlagen
- **Klimaanlagenanschluss** in jeder Wohnung vorhanden

TOP L A G E :

In der unmittelbaren Umgebung finden sich nicht nur unzählige **Geschäfte, Lokalitäten** und **Freizeitmöglichkeiten**, sondern auch der traumhaft schöne **Helmut-Zilk-Park**. Mit rund 70.000 m² ist er **einer der größten Parks Wiens**. Das Zentrum der Parkanlage bildet eine **weitläufige Rasenfläche**, die zum genützlichen **Picknick** ebenso genutzt werden kann wie zum **Ballspielen** und **Austoben**. Er ist umgeben von einer traumhaft schönen Baumallee mit ganzjährig **blühenden Baumarten**. Neben **Spielbereichen**, die keine Wünsche offen lassen, finden sich hier auch ein **Gastronomiebetrieb** und ein einladendes **Sonnendeck**.

Der 10. Wiener Gemeindebezirk bietet nicht nur viele Möglichkeiten der **kulturellen Bereicherung**, sondern auch viele **Freizeitgestaltungsmöglichkeiten** und **kulinarische Highlights!**

Der Wiener Kult-Eissalon **Tichy** mit seinen berühmten Eismarillenknödel sowie das **Amalienbad** - eines der schönsten Wiener Hallenbäder - sind fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenso sehr gut:

U1 Keplerplatz

Buslinien 14A und 69A

Straßenbahnlinien D, 1, 18, O

Die GEGENSTÄNDLICHE WOHNUNG gliedert sich wie folgt auf:

Vorraum: ca. 5,79 m²

WC: ca. 1,85 m²

Bad: ca. 5,03 m²

Kochnische: ca. 6,16 m²

Wohnzimmer: ca. 21,72 m²

Gang: ca. 3,67 m²

Abstellraum: ca. 4,22 m²

Zimmer: ca. 11,56 m²

Zimmer: ca. 11,69 m²

Kaufpreis: € 399.000,--

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Die Kaufvertragserrichtungskosten belaufen sich auf 1,5% netto zzgl. USt und Barauslagen; bei Fremdfinanzierung oder grundverkehrsbehördlicher Genehmigung +0,25% netto.

Für Rückfragen bzw. bei Interesse an einem Besichtigungstermin steht Ihnen

Herr **David Hösch** gerne unter der Rufnummer **0660 162 02 47** zur Verfügung.

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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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