

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



Objektnummer: 7398/111541

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:	57,86 m ²
Nutzfläche:	64,92 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	379.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.837,95 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David-Gabriel Hösch

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien












HÖSCH
IMMOBILIEN



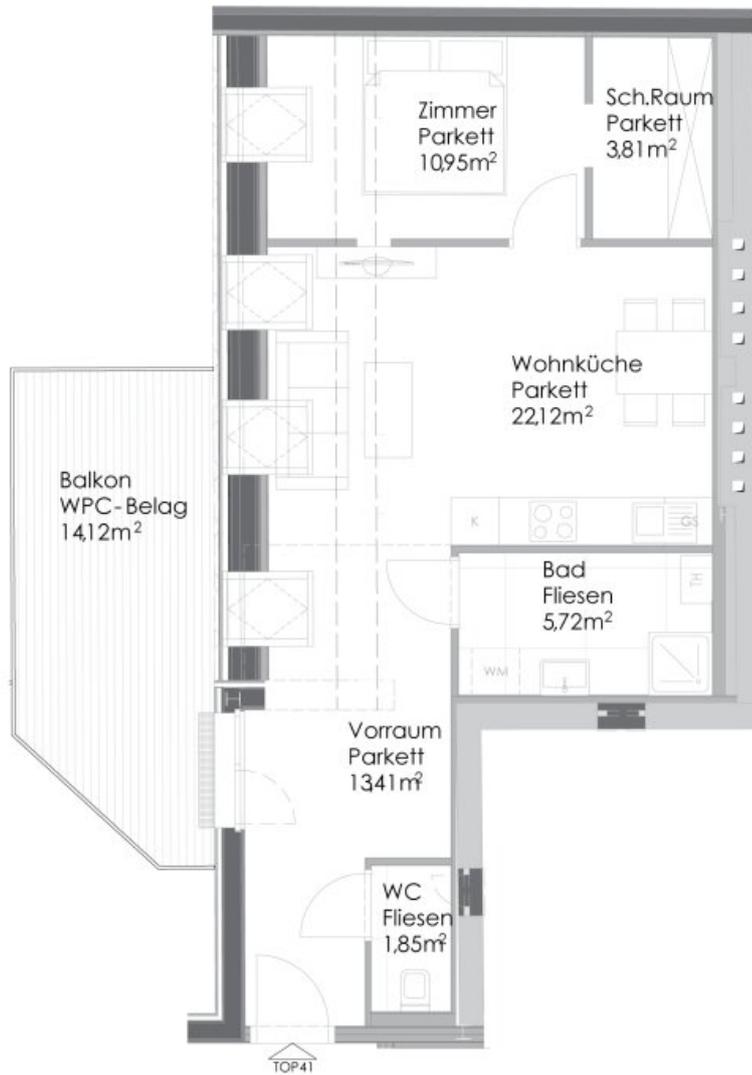

HÖSCH
IMMOBILIEN




HÖSCH
IMMOBILIEN







TOP 41

Vorraum	13,41 m ²
WC	1,85 m ²
Bad	5,72 m ²
Wohnküche	22,12 m ²
Zimmer	10,95 m ²
Schrankraum	3,81 m ²
Gesamt WNFL	57,86 m²
Balkon	14,12 m ²



Übersicht 1.DG

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. 13,41 m²

WC: ca. 1,85 m²

Bad: ca. 5,72 m²

Wohnküche: ca. 22,12 m²

Zimmer: ca. 10,95 m²

Schrankraum: ca. 3,81 m²

Balkon: ca. 14,12 m²

Kaufpreis: € 379.000,--

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