

## **Erstbezug! Dachgeschossmaisonettenwohnung mit Dachterrasse und tollen Blick**



Hausansicht

**Objektnummer: 6315**

**Eine Immobilie von LionRealEstate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1050 Wien, Margareten                   |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 77,95 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 41,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,72                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 595.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Raschad Elfar**

LionRealEstate GmbH  
Rembrandtstrasse 5/13  
1020 Wien

T +431 997 16 34



## Objektbeschreibung

Wenn Sie eine **Maisonettenwohnung mit eigener Dachterrasse innerhalb des Gürtels mit einer modernen Ausstattung** wünschen, sich nach **einem Zimmer mit einem eigenen Badezimmer** sehnen, wird Ihnen diese Wohnung sicherlich gefallen!

Sie werden von dieser Wohnung über drei Etagen mit einer Wohnfläche von ca. 77,95m<sup>2</sup> zzgl. 10,24m<sup>2</sup> Balkonfläche und zwei Terrassen, davon eine Dachterrasse mit tollen Blick beeindruckt sein. Die Fertigstellung ist bis Sommer 2024 geplant und ihr neues Zuhause befindet sich in der Nähe von Einsiedlerplatz.

Diese Wohnung punktet durch ihre **großzügige Wohnküche** (ca. 32,71m<sup>2</sup>), der **zukunftsorientierten Heiztechnik** mittels **Wärmepumpe (LG)** und der **großartigen Dachterrasse, die zum Erholen nach einem stressigen Tag einladet**.

Erwähnenswert ist, dass **die Wohnung über zwei Badezimmer** verfügt.

Neben der sehr guten Ausstattung bietet die Wohnung in den Sommermonaten eine angenehme Temperatur durch die **vorhandene Klimaanlage (LG)**.

### Aufteilung der Wohnung:

#### DG1:

- Vorraum (ca. 5,81m<sup>2</sup>) mit Ausgang ins 2.DG mit Nische für Wärmepumpe
- Abstellraum (ca. 2,93m<sup>2</sup>) mit Waschmaschinenanschluss
- Kinderzimmer (ca. 11,41m<sup>2</sup>) **mit eigenem Badezimmer** mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet

#### DG2:

- Großzügige Wohnküche (ca. 33,71m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf den **südlichen ausgerichteten Balkon** mit **Elektro- und Wasseranschluss vorhanden** (ca. 9,08m<sup>2</sup>) sowie eine Terrasse (ca. 5,54m<sup>2</sup>) mit Ausgang **mittels Wendeltreppe zur beeindruckenden Dachterrasse**

- Vorraum (ca. 2,31m<sup>2</sup>)
- Badezimmer (ca. 3,18m<sup>2</sup>) mit Dusche, Waschbecken und WC
- Elternzimmer (ca. 15,59m<sup>2</sup>) **mit französischem Balkon**

### **DG3:**

- **Dachterrasse mit ca. 26,27m<sup>2</sup> mit Holzbelag oder WPC**

### **Ausstattung:**

- Es ist geplant entweder den Boden mit Parkett geklebt Eiche Landhaus Diele matt versiegelt oder Eiche geölt bzw. mit Fliesen auszustatten
- 3-fach verglaste Alufenster
- Klimaanlage (LG) und Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe (LG)
- Beschattung/Sonnenschutz bei Dachflächenfenster VELUX F per Rollläden mit E-Steuerung
- Stiegenaufgang innerhalb der Wohnung mit Holztreppe: Eiche – keilgezinkt mit Setzstufen inkl. Glasgeländer und Handlauf
- Im 2.DG sind bereits Vorbereitung für elektrische Rollläden bzw. Raffstores bei den Balkonflächen und Terrassenflächen

## **Lage und Nahversorgung**

Familienbad Einsiedlerplatz

Die Kaufvertragserrichtung und Kaufvertragsabwicklung erfolgt über Herr Dr. Christian Vitali.

Diese Wohnung ist sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die Buslinien 59A und die Straßenbahnlinie 6 und 18 halten unweit vor dem Haus. Die S-Bahnstation Matzleinsdorfer Platz ist ca. 8 Minuten öffentlich und die U4 Station Margaretengürtel in 7 Minuten zu Fuß entfernt. Auch die Infrastruktur kann als sehr gut bezeichnet werden. Ebenso Kindergärten, Volksschulen, Ärzte. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonstigen notwendigen technischen Gründen ergeben bleiben vorbehalten. Die ursprüngliche Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Der/Die Erwerber/in nimmt zur Kenntnis, dass es sich bei den Flächenangaben um Planangaben handelt, sodass im Zuge der Bauausführung geringfügige Abweichungen und Änderungen möglich sind. Sämtliche ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Eigene Haftung ist ausgeschlossen

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per E-Mail an [office@lion-estate.at](mailto:office@lion-estate.at) oder telefonisch unter +43 699 188 28 533. Bitte beachten Sie: Die Eigentümer wünschen eine diskrete Abwicklung durch uns. Für unsere Angebote gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben stammen direkt vom Eigentümer, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Wir weisen darauf hin, dass die Firma LionRealEstate GmbH kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz).

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13. Juni 2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposés zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges tätig werden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per E-Mail. Gerne nehmen wir auch alle wesentlichen Unterlagen zur Erstbesichtigung mit oder erklären Ihnen die neuen Richtlinien persönlich.

Wir weisen darauf hin, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit Namen und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap