Erstbezug! Dachgeschossmaisonettenwohnung mit eigener Dachterrasse und zwei Badezimmern

Hausansicht

Objektnummer: 6316

Eine Immobilie von LionRealEstate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,78 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 41,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	695.000,00 €

Provisionsangabe:

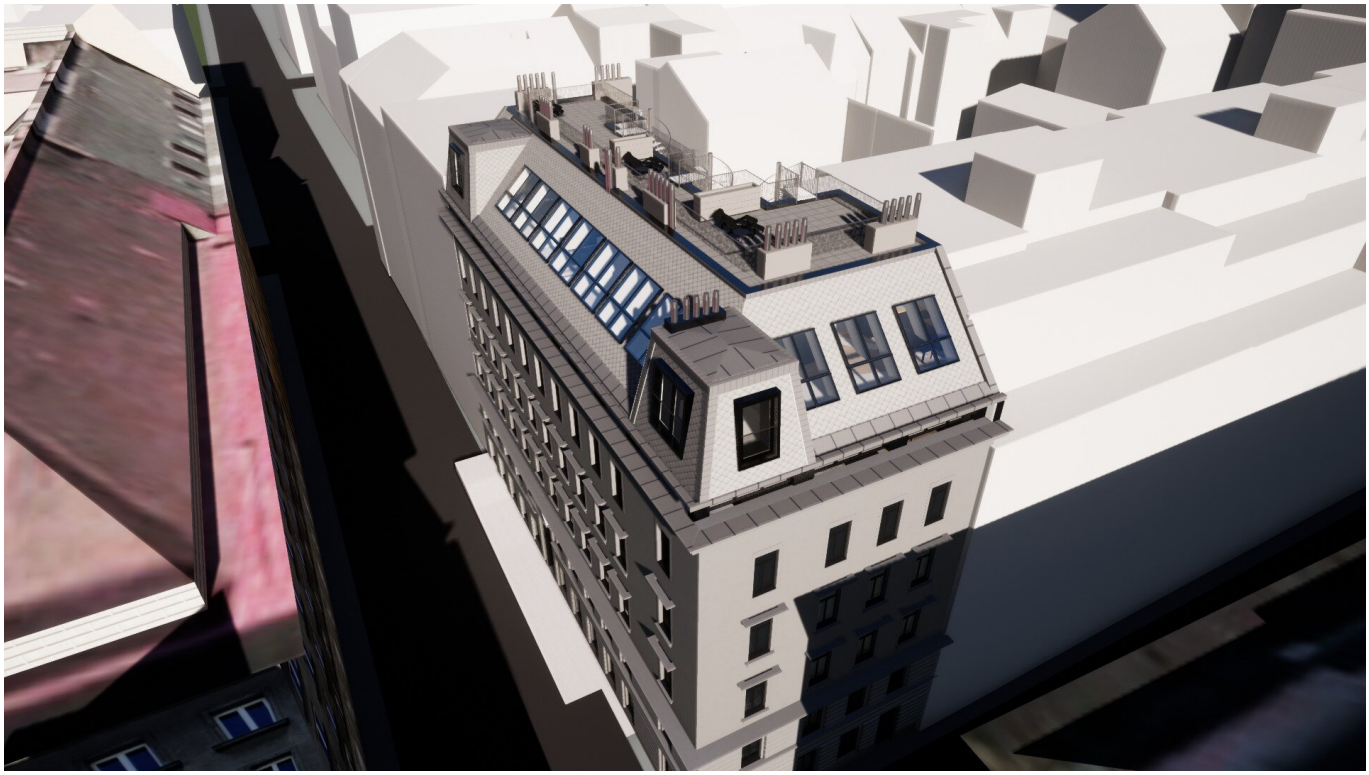
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

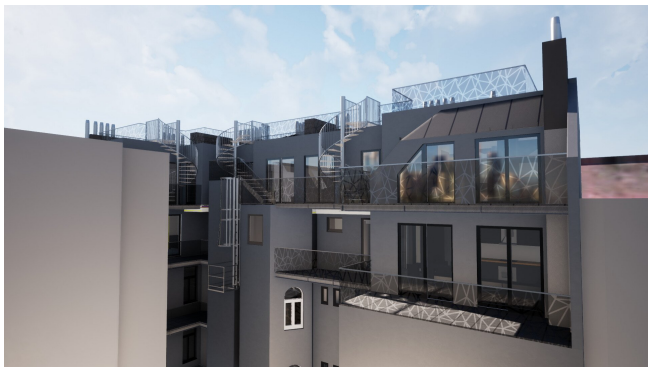
Ihr Ansprechpartner

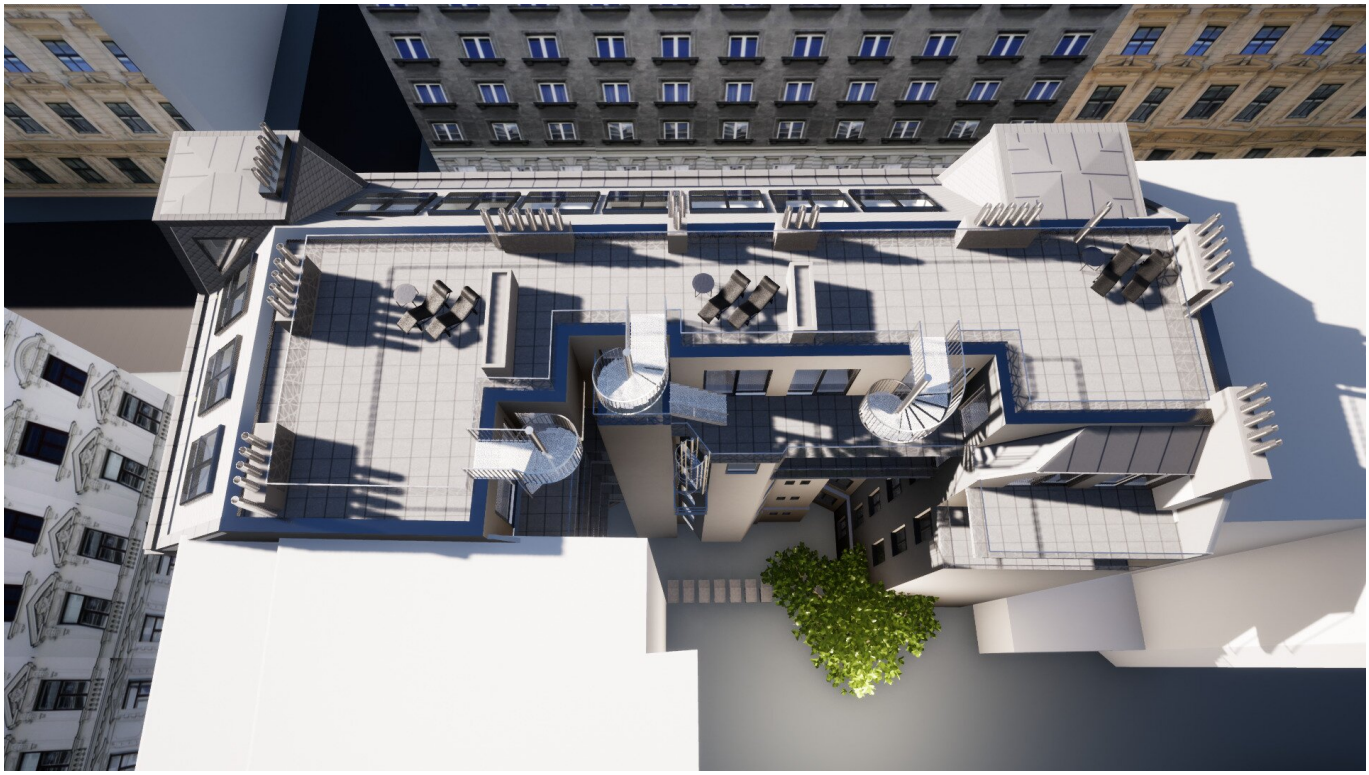
Raschad Elfar

LionRealEstate GmbH
Rembrandtstrasse 5/13
1020 Wien

T +431 997 16 34
H +43 699 18 82 85 33







Objektbeschreibung

Warum noch weiter suchen!

Wenn Sie eine Familienwohnung **mit Dachschrägen, eine eigene Dachterrasse innerhalb des Gürtels mit einer modernen Ausstattung**, sich nach **zwei Zimmer mit je einem eigenem Badezimmer bevorzugen**, wird Ihnen diese Wohnung sicherlich gefallen!

Sie werden von dieser Wohnung über drei Etagen mit einer Wohnfläche von ca. 84,78m² zzgl. ca. 32,18m² Terrassenflächen beeindruckt sein. Die Fertigstellung ist bis Sommer 2024 geplant und ihr neues Zuhause befindet sich in der Nähe von Einsiedlerplatz.

Diese Wohnung punktet durch ihr **angenehmes Wohngefühl**, der **zukunftsorientierten Heiztechnik** mittels **Wärmepumpe (LG)** und der **Dachterrasse, die zum Erholen nach einem stressigen Tag einladet**

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

Aufteilung der Wohnung:

DG1:

- kompakter Vorraum (ca. 3,73m²)

- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und für Wärmepumpe

- **Elternschlafzimmer 8ca. 13,07m²) mit eigenem Badezimmer** ausgestattet mit Dusche, WC und Waschbecken

DG2:

- Großzügige Wohnküche **mit Dachschrägen** (ca. 41,33m²) mit Ausgang auf die **südlich ausgerichteten Terrasse Balkon** mit **Elektro- und Wasseranschluss vorhanden** (ca. 9,06m²). Von dieser Terrasse gelangt man mittels Wendeltreppe zur

gut nutzbaren Dachterrasse (ca. 26,27m²)

- **Gäste-WC** mit Waschbecken und Fenster

- zweites Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC

- **Büro/Kinderzimmer (ca. 8,77m²) mit direkten Zugang ins zweite Badezimmer** (Dusche, WC und Waschbecken

DG3:

- **Dachterrasse (**ca. 23,12m²) geplant mit Holz bzw. WPC verlegt

Ausstattung:

- Es ist geplant entweder den Boden mit Parkett geklebt Eiche Landhaus Diele matt versiegelt oder Eiche geölt bzw. mit Fließen 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 Holztreppen: Eiche – keilgezinkt mit Setzstufen inkl. Glasgeländer und Handlauf

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 und Banken sind nicht weit entfernt.

Die angeführten Bildersind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. 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 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