

**Erstbezug: SIMPLY BETTER LIVING - Ganze Etage! Top
ausgestattetes Smart - Home - Luxus - Apartment mit 2
großen Balkonen! Stellplatz verfügbar!**



Objektnummer: 3170

Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	108,56 m ²
Nutzfläche:	108,56 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Kaufpreis:	998.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

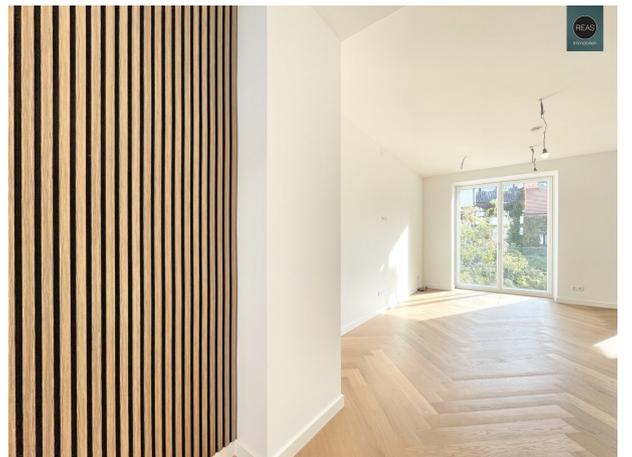


REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH
Brotfabrik Wien, Absberggasse 31 / Loft 7
1100 Wien

T +43 664 24 77 08 7

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





























Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne Smart Home Luxuswohnung (ganze Etage) mit 2 großzügigen Balkonen als Erstbezug nach Komplettrenovierung!

Raumaufteilung der Wohnung im 3. Stock (mit Lift):

- 1 Wohnzimmer mit großen Fenstern samt französischen Balkonen
- 1 Abstellraum/Garderobe/Technikraum inkl. Serverschrank (Smart Home Technologie)
- 1 Balkon (Südseite, Grünblick, Hofruhelage)
- 1 Zimmer mit hochwertiger Einbauküche inkl. Geräten und reichlich Platz für einen Essbereich.
- 1 Gang (alle Zimmer getrennt begehbar)
- 1 Gäste WC samt Waschbecken
- 1 Zimmer
- 1 Badezimmer samt Dusche mit Glaswand, Badewanne, Doppelwaschbecken sowie einem Handtuchheizkörper
- 1 Zimmer
- 1 Abstellraum samt Waschmaschinenanschluss
- 1 Zimmer
- 1 Badezimmer samt WC, Dusche mit Glaswand, Doppelwaschbecken sowie einem

Handtuchheizkörper

- 1 Balkon (Südseite, Grünblick, Hofruhelage)
- 1 Kellerabteil

1 PKW Stellplatz kann im Innenhof erworben werden. Die Konditionen hierfür sind noch zu besprechen.

Zur hochwertigen Ausstattung der Wohnung gehören Echtholzparkettböden, hochwertige Luxus Einbauküche mit allen Geräten, elektrische Aussenjalousien auf der Südseite, Innenjalousien auf der Straßenseite, Smart Home Steuerung inkl. iPad, intelligente Lichtsteuerung mittels App, integrierte unsichtbare Musikanlage in den Decken (Inveoo), Heizung mittels moderner Luftwärmepumpe über Fußbodenheizung, uvm.

SIMPLY BETTER LIVING

Mitten im beliebten Margareten wurde ein schönes Haus aus der Jahrhundertwende zu neuem Leben erweckt!

Es entstanden 8 exklusive und top ausgestattete Wohnungen zwischen 45 und 150m²!

Das komplette Gebäude wurde soeben hochwertig modernisiert und erhielt einen neuen Lift. Die bestens ausgestatteten Wohnungen haben Freiflächen mit Blick in den ruhigen begrünten Innenhof. Das Haus verfügt ausserdem über Kellerabteile und einen Fahrradraum.

Zusätzlicher Wohnraum entstand mit dem Zu- und Ausbau des Dachgeschosses. Hier sind zwei neue Smart - Home - Dachgeschoss - Apartments mit Dachterrassen entstanden!

Alle Wohnungen sind sehr gut aufgeteilt und mit viel Liebe zum Detail optimal durchdacht. In den Wohn- und Schlafräumen gehören edle Echtholzparkettböden sowie eine moderne Fußbodenheizung zur exklusiven Ausstattung. Die moderne Badausstattung, kombiniert mit hochwertigen Wand- und Bodenfliesen garantieren einen absoluten Wohlfühlfaktor!

Das Haus wurde auch energietechnisch modernisiert. Wärmedämmung, neue Thermo-Isolierfenster (Firma JOSKO), Fussbodenheizung sowie eine komplett neue Heizanlage in Form einer umweltfreundlichen Luft-Wärmepumpe machen dieses Gebäude und seine Wohnungen zu einem modernen und zeitgemäßem Projekt!

Unweit der Wiedner Hauptstrasse, befindet sich das Haus in einer ruhigen Einbahnstraße des

5. Bezirks. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich direkt in unmittelbarer Umgebung und sind zu Fuß zu erreichen. Auch diverse Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten zu erreichen. Das Stadtzentrum erreichen Sie bequem mit der Straßenbahnlinie 1 bzw. 62 in weniger als 10 Minuten. Der Hauptbahnhof Wien ist ebenfalls nicht weit entfernt.

Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung.

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionsätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap