Erstbezug im neugebauten DG I Luftwärmepumpe I Grenze zum 3. Bezirk - Arsenal I Außenfläche mit Weitblick & Innenhoflage I 3-fach Verglasung mit Sonnenschutzelementen I Schlüsselfertig

Objektnummer: 15289

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,33 m²
Nutzfläche:	74,03 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,36 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	380.000,00 €

Provisionsangabe:

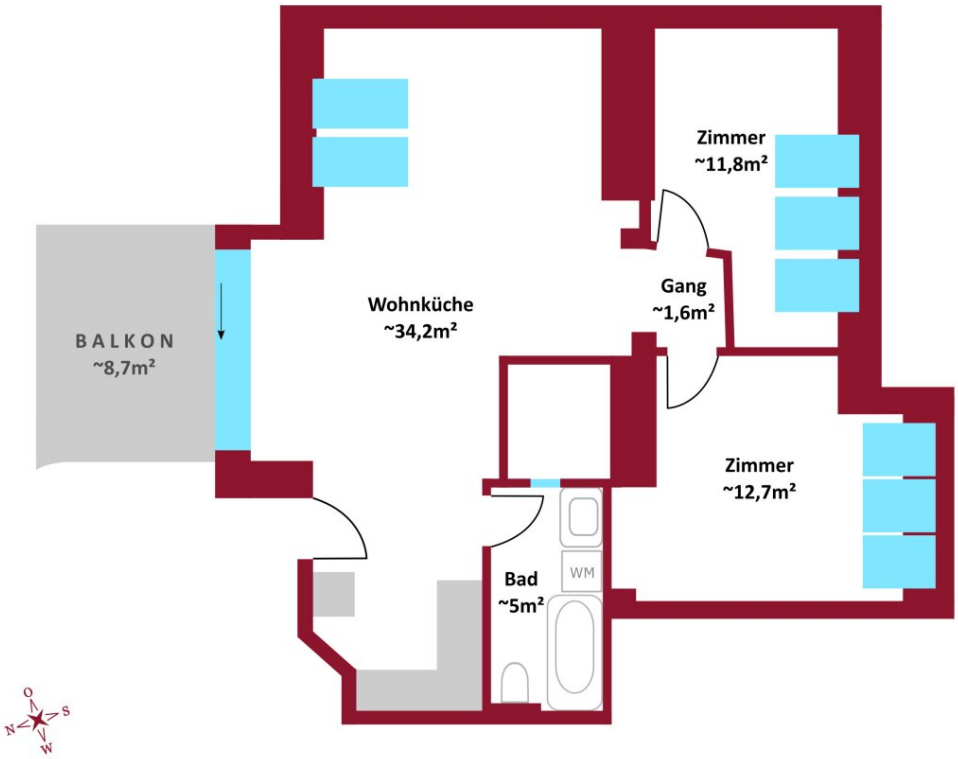
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

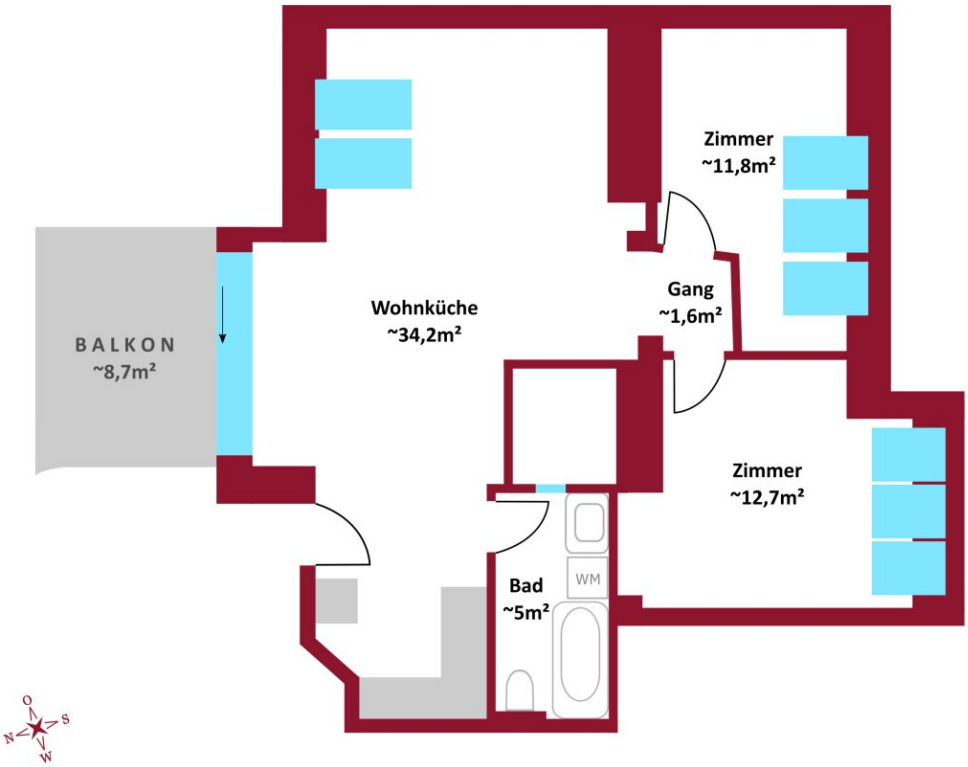
Ihr Ansprechpartner

Benjamin Bornschein

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098


BALKON
~8,7m²
Wohnküche
~34,2m²
Zimmer
~11,8m²
Gang
~1,6m²
Zimmer
~12,7m²
Bad
~5m²
WM
O
S
W
N


BALKON
~8,7m²
Wohnküche
~34,2m²
Zimmer
~11,8m²
Gang
~1,6m²
Zimmer
~12,7m²
Bad
~5m²
WM
O
S
N
W

Objektbeschreibung

Im Zuge eines Dachgeschossausbau ist die Erstbezug 3 Zi. Wohnung im 2. Dachgeschoss entstanden. Die Wohnung mit einer Wohnfläche von 65,33m² bietet von ihrem 8,7m² großen Balkon in ruhiger Innenhoflage, eine wunderschöne Weitsicht über den Dächern Wiens und ist barrierefrei über einen Lift erreichbar. Durch die eingebaute Luftwärmepumpe und die 3fach Verglasung aller Glaselemente + Sonnenschutz bietet die Wohnung optimale Energieeffizienz. Die Wohnküche und die zwei Schlafzimmer werden mit hochwertigem Eichenparkettboden und die Sanitärräume mit Feinstein ausgestattet.

Die 3 Zi. DG- Wohnung mit ca. 65,33 m² Wohnfläche und ca. 8,70 m² Balkon teilt sich wie folgt auf:

- Balkon, ca. 8,70 m²
- Wohnküche, ca. 34,16 m²
- Badezimmer inkl. WC, Badewanne, ca. 4,95 m²
- Schlafzimmer, ca. 11,80 m²
- Schlafzimmer, ca. 12,86 m²

Kurzinfo Ausführung & Ausstattung:

- Niedrigenergiehaus: HWB Klasse A, fGEE Klasse A+

- Balkon inkl. Wasser- und Stromanschluss

- Fußbodenheizung / Luftwärmepumpe (exklusiv für die DG-Wohnungen)

- Klimaanlage in allen Wohn- und Schlafräumen

- Kunststoff-Fenster/Glaselemente mit 3-fach Verglasungen, u.a. der Marke Velux

- Sonnenschutzelemente aller Glaselemente, u.a. elektrische Raffstores

- Holzparkett Eiche in allen Wohn-und Schlafräumen

- Hochwertige Sanitäreinrichtungen, u.a. der Marke Villeroy & Boch

- Feinsteinzeug oder Fliesen in den Sanitärräumen

- Witterungsbeständiger WPC - Belag (Balkone/Terrassen)

- Neue Aufzugsanlage (barrierefreier Zugang zu den Wohnungen)

- Kellerabteile

Sonderwünsche können gerne in gemeinsamer Absprache berücksichtigt werden.

Die Wohnungen werden **schlüsselfertig ohne Kücheneinrichtung** verkauft!

Verkaufspreis der Wohnung beträgt: 380.000,-- Euro

- Betriebskosten: ca. 138,74 Euro + 10% USt.

- Instandhaltungsrücklage: ca. 58,75 Euro

- Energieausweis: HWB 23,36 kWh/m²a, Klasse A, fGEE 0,591 Klasse A+

Baubeginn: Herbst 2020, kurz vor Fertigstellung

Gerne steht Ihnen Herr Benjamin Bornschein für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 4255 264 **zur Verfügung.**

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap