Erstbezug im neugebauten DG I ca. 35m² Dachterrasse I Grenze zum 3. Bezirk - Arsenal I 3-fach Verglasung mit Sonnenschutzelementen I Schlüsselfertig

Objektnummer: 15310

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Wohnfläche:	78,81 m²
Nutzfläche:	113,16 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,36 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	499.000,00 €

Provisionsangabe:

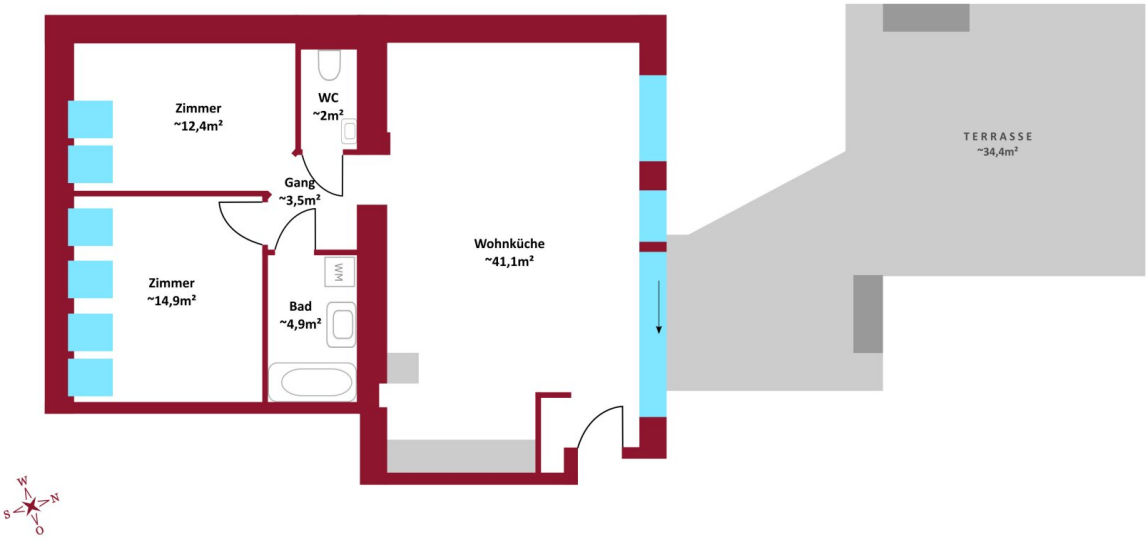
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

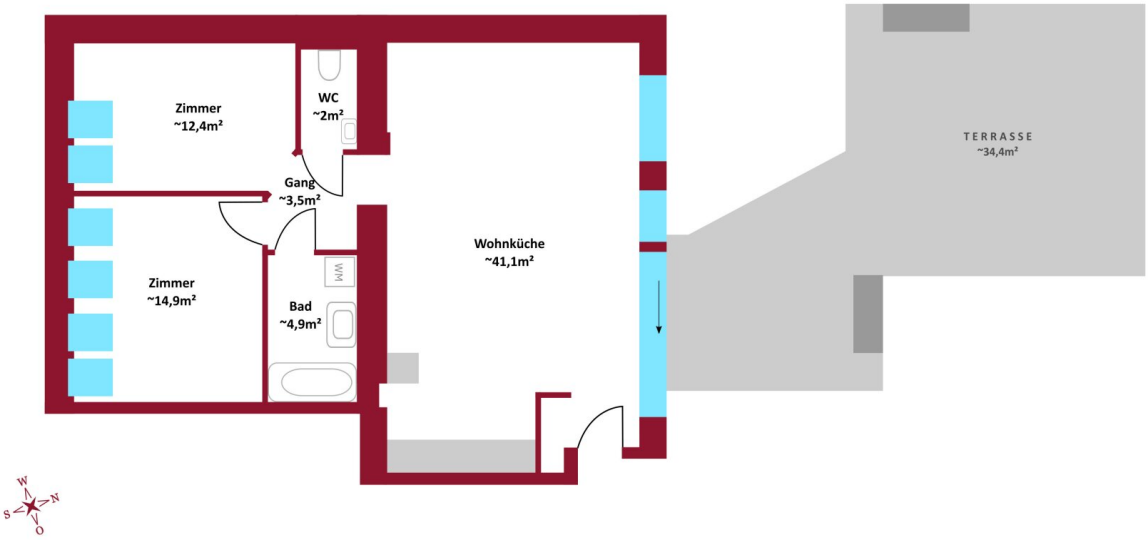
Ihr Ansprechpartner

Sebastian Scheuermann

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 676 420 78 46
H +43 676 420 78 46


Zimmer
~12,4m²
WC
~2m²
Gang
~3,5m²
Zimmer
~14,9m²
WM
Bad
~4,9m²
Wohnküche
~41,1m²
TERRASSE
~34,4m²
W
N
S
O


Zimmer
~12,4m²
WC
~2m²
Gang
~3,5m²
Zimmer
~14,9m²
WM
Bad
~4,9m²
Wohnküche
~41,1m²
TERRASSE
~34,4m²
W
N
S
O

Objektbeschreibung

Im Zuge eines Dachgeschoßausbau ist die Erstbezug 3 Zi. Wohnung im 1. Dachgeschoss entstanden. Die Wohnung mit einer Wohnfläche von ca 78,81m² besticht durch ihre ca. 34,5m² großen Dachterrasse in ruhiger Innenhoflage. Die Wohnung iust durch einen neu eingbauten Personenlift barrierefrei erreichbar. Mit der durchdachten Raumaufteilung ist die Wohnung perfekt für Familien oder WGs. 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. 78,81 m² Wohnfläche und ca. 34,35 m² Dachterrasse teilt sich wie folgt auf:

- Dachterrasse, ca. 34,35 m²
- Wohnküche, ca. 41,11 m²
- getrennte begehbares WC, ca. 2,01 m²
- Badezimmer inkl. Badewanne, ca. 4,85 m²
- Schlafzimmer, ca. 12,40 m²
- Schlafzimmer, ca. 14,90 m²

Kurzinfo Ausführung & Ausstattung:

- Niedrigenergiehaus: HWB Klasse A, fGEE Klasse A+

- Dachterrasse inkl. Wasser- und Stromanschluss

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

- Kühlung durch Luftwärmepumpe 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: 499.000,-- Euro.

- Betriebskosten: ca. 167,36 Euro zzgl. 10% USt.

- Instandhaltungsrücklage: ca. 70,87 Euro

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

Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann, für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676/420 78 46 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