Moderne DG-Wohnung in Hauptbahnhof Wien Nähe I Erstklassige Energieeffizienz I Erstbezug inkl. hochwertiger Ausstattung I Luftwärmepumpe u.v.m.!

Objektnummer: 15321

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,26 m²
Nutzfläche:	88,93 m²
Gesamtfläche:	88,93 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,36 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	449.000,00 €

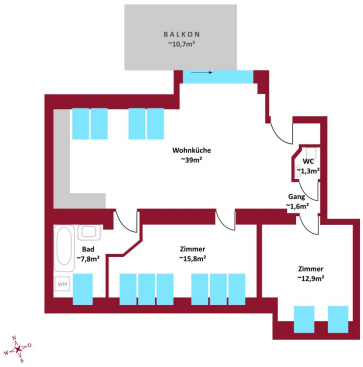
Ihr Ansprechpartner

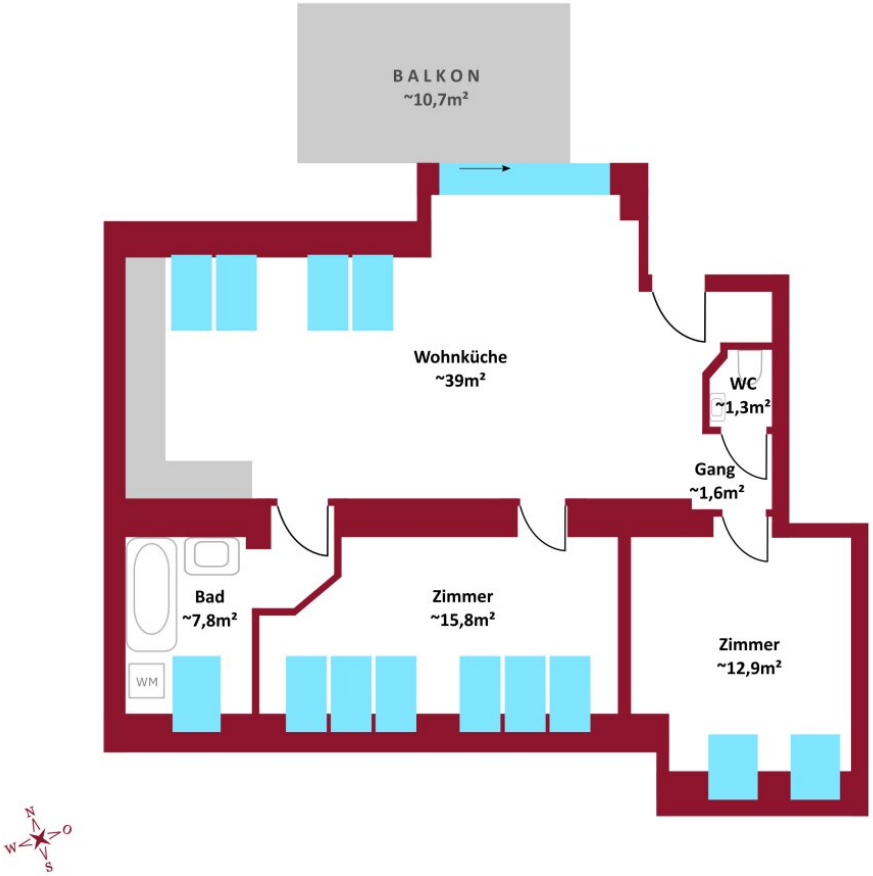
Sebastian Scheuermann

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


BALKON
~10,7m²
Wohnküche
~39m²
WC
~1,3m²
Gang
~1,6m²
Bad
~7,8m²
WM
Zimmer
~15,8m²
Zimmer
~12,9m²


BALKON
~10,7m²
Wohnküche
~39m²
WC
~1,3m²
Gang
~1,6m²
Bad
~7,8m²
WM
Zimmer
~15,8m²
Zimmer
~12,9m²
N
O
S
W

Objektbeschreibung

Erstbezug, Dachgeschoss mit Terrasse! Fußbodenheizung! Luftwärmepumpe! Erstklassige Energieeffizienz!

Die 3-Zimmer Wohnung befindet sich im 2.DG und bezaubert durch ihre moderne Ausstattung, Energieeffizienz und idealer Raumaufteilung, welche im Zuge eines exklusiven Dachgeschoss Ausbaues errichtet wurde. Diese lichtdurchflutende Immobilie verfügt über 78,26m² Wohnfläche, einer 10,67m² großen Dachterrasse die zum Entspannen einladet.

Zusätzlich bittet ein Kellerabteil Platz für extra Stauraum. Durch die eingebaute Luftwärmepumpe inklusive Kühlung wird in den kalten Wintermonaten, als auch an hitzigen Sommertagen für die perfekte Raumtemperatur gesorgt. Durch den neu eingebauten hochmodernen Lift, ist die Wohnung zudem barrierefrei zugänglich. Die angebotene Immobilie befindet sich im 10. Bezirk, allerdings direkt an der Grenze zum 3. Bezirk.

Highlights & Ausstattung im Überblick:

- ca. 39m² große Wohnküche und ca. 10,67m² Dachterrasse
- modernste Ausstattung durch erstklassige Sanitäreinrichtungen, u.a. der Marke Villeroy & Boch
- hochwertigen Fliesen und Holzparkett aus Eiche in allen Wohn- und Schlafräumen
- Badewanne
- Fußbodenheizung durch Luftwärmepumpe (exklusiv für die DG-Wohnungen)
- Kühlung durch Luftwärmepumpe in allen Wohn- und Schlafräumen
- dreifach verglaste Kunststoff-Fenster, u.a. der Marke Velux
- Witterungsbeständiger WPC - Belag (Balkone/Terrassen)

- Sonnenschutzelemente und Außenbeschattung aller Glaselemente
- Niedrigenergiehaus: HWB Klasse A, fGEE Klasse A+
- Neue Aufzugsanlage (barrierefreier Zugang zu den Wohnungen)
- Kellerabteil

Lage:

Naheliegend der Wohnung befindet sich der Verkehrsmittelpunkt Wien Hauptbahnhof. Von dort erreichen Sie unkompliziert zahlreiche Buslinien, U-Bahnen, Straßenbahnen und Fernzüge. Innerhalb weniger Gehminuten befinden sich Einrichtungen des täglichen Bedarf, wie zum Beispiel Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, Supermärkte und Bäckereien. Billa (ca. 100m), BIBA (ca. 200m), Interspar (ca. 550m), Lidl (ca. 700m). Weitere Verkehrsanbindungen wie Straßenbahnen 6, 11, D, sind innerhalb 150m erreichbar.

Kosten:

Kaufpreis: € 449.000,-

Betriebskosten: ca. ca. 166,20 Euro zzgl. 10% USt. + Rücklage ca. 70,37 Euro

Sonderwünsche können gerne in gemeinsamer Absprache berücksichtigt werden.

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

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern. Ich freue mich darauf, Sie in Ihrem neuen Zuhause willkommen zu heißen!

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