Neubauwohnung mit Balkon und großzügiger Terrasse im 5. Bezirk



Objektnummer: 409

Eine Immobilie von AES Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,20 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	7,35 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,73 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	403,08 €
USt.:	26,81 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Margarita Lechner







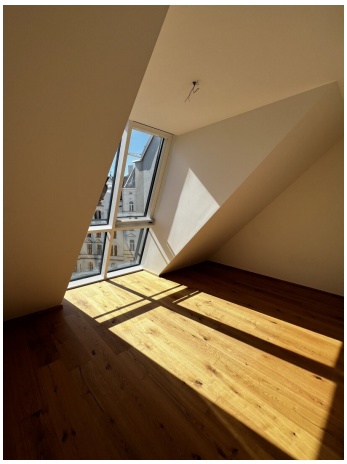












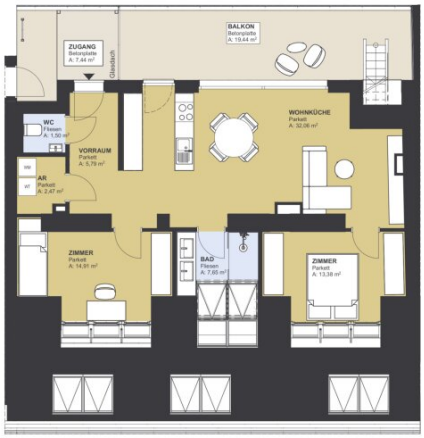

Limited Edition
LAUNDRY



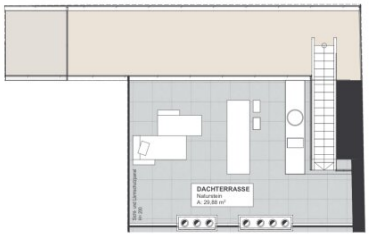








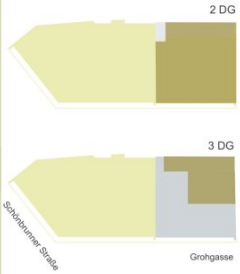
2. DACHGESCHOSS



DACHTERRASSE

2. DACHGESCHOSS DACHTERRASSE

Wohnfläche: 77,77 m²
Zugang: 7,44 m²
Balkon: 19,44 m²
Dachterrasse: 29,88 m²



M 1:100
M 1:500

Objektbeschreibung

Zum Verkauf angeboten wird eine hochwertig ausgestattete Wohnung im neu errichteten Dachgeschoss eines Zinshauses, das im Jahr 2022 umfassend saniert und um zwei Etagen aufgestockt wurde. Die Wohnung entspricht modernem Neubaustandard und befindet sich in einem hervorragenden Zustand, sodass keine weiteren Investitionen notwendig sind.

Die Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk und überzeugt insbesondere durch ihre großzügigen Außenflächen: Neben einem Balkon verfügt sie über eine beeindruckende, ca. 29,88 m² große Terrasse, die zu vier Seiten geöffnet ist und einen herrlichen Blick über die Stadt bietet. Großzügige Fensterflächen nach Westen und Osten sorgen den ganzen Tag über für viel natürliches Licht und schaffen ein besonders angenehmes Wohnambiente.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer. Zwei komfortable Schlafzimmer mit großen Panoramafenstern sind westseitig ausgerichtet, eines davon ist mit einem praktischen Einbauschrank ausgestattet. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich mit integrierter moderner Küche. Die hochwertige Designer-Einbauküche von HAKA ist mit modernen Bosch-Geräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in den offenen Wohnraum ein.

Auch der Sanitärbereich präsentiert sich modern und funktional: Dusche und WC sind separat angeordnet, die Sanitärausstattung stammt von Geberit. Ein großes Fenster im Badezimmer bietet viel Tageslicht und einen schönen Ausblick. Zusätzlich steht ein praktischer Abstellraum zur Verfügung. Hochwertiger Parkettboden verleiht den Wohnräumen eine elegante Atmosphäre.

Für hohen Wohnkomfort sorgen Klimaanlagen in allen Zimmern, elektrische Rollläden sowie eine Fußbodenheizung. Hochwertige Designtüren runden die moderne Ausstattung der Wohnung ab.

Der großzügige Balkon mit ca. 18,95 m² schafft zusätzlichen Freiraum und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Auch die Allgemeinbereiche des Hauses präsentieren sich gepflegt und komfortabel. Zur Verfügung stehen ein großzügiger und sauberer Kellerbereich, ein Fahrradabstellplatz im Innenhof sowie ein Kinderwagenraum. Der barrierefreie Zugang bietet zusätzlichen Komfort.

Besonders attraktiv für Anleger: Als neu errichtete Dachgeschosswohnung unterliegt die Immobilie keiner Mietzinsdeckelung und eröffnet damit interessante Möglichkeiten zur Vermietung. Die Wohnung ist aktuell bis zum 30.04.2027 vermietet und kann inklusive des bestehenden Mietverhältnisses übernommen werden. Somit bietet das Objekt sowohl langfristiges Wertanlagepotenzial als auch die Möglichkeit einer späteren Eigennutzung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap