

## Neubauwohnung mit Balkon und großzügiger Terrasse im 5. Bezirk



**Objektnummer: 409**

**Eine Immobilie von AES Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1050 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                               |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 81,20 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 7,35 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 33,73 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,80                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 699.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 403,08 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 26,81 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

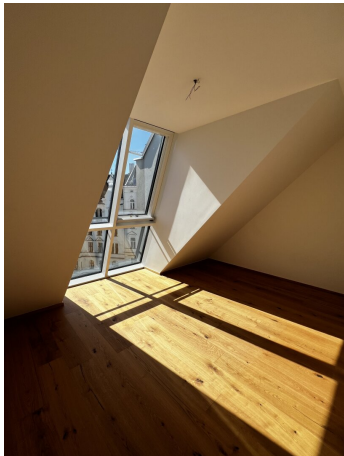
## Ihr Ansprechpartner



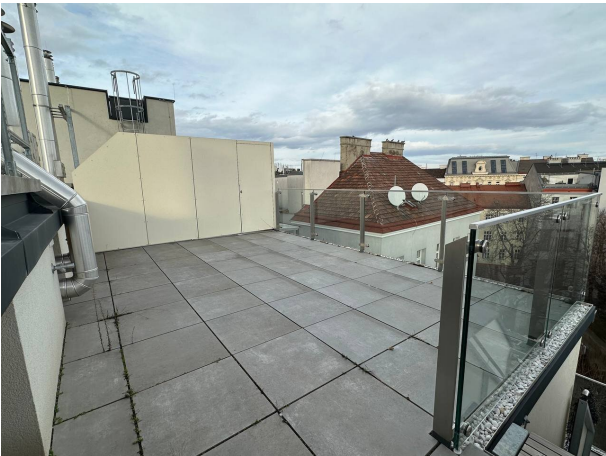
**Margarita Lechner**













2. DACHGESCHOSS



DACHTERRASSE

**2. DACHGESCHOSS  
DACHTERRASSE**

Wohnfläche: 77,77 m<sup>2</sup>  
 Zugang: 7,44 m<sup>2</sup>  
 Balkon: 19,44 m<sup>2</sup>  
 Dachterrasse: 29,88 m<sup>2</sup>



M 1:100  
 M 1:500

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine erstklassige Wohnung im neu ausgebauten Dachgeschoss eines Zinshauses, das 2022 umfassend renoviert und um zwei Etagen erweitert wurde. Diese moderne Wohnung repräsentiert einen Neubau und benötigt keine weiteren Investitionen, da sie mit einem hervorragenden Renovierungsstandard ausgestattet ist.

Die Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk und besticht durch ihren Balkon sowie eine beeindruckende, 29,88 Quadratmeter große Terrasse, die auf vier Seiten geöffnet ist und einen fantastischen Blick auf die Stadt bietet. Große Fenster auf der westlichen und östlichen Seite sorgen für reichlich Tageslicht, sodass die Wohnung den ganzen Tag über hell erstrahlt und einen angenehmen Blick auf die Umgebung bietet.

Mit drei Zimmern bietet die Wohnung ausreichend Platz: zwei komfortable Schlafzimmer mit großen Panoramafenstern zur Westseite, wobei eines über einen eingebauten Kleiderschrank verfügt. Der dritte Raum ist ein geräumiges Studio, das ideal mit der modernen Küche kombiniert ist. Die hochwertige Designer-Einbauküche von HAKA ist mit modernen Bosch-Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen.

Die Badezimmer sind funktional und komfortabel gestaltet: Dusche und WC sind separat, was zusätzlichen Komfort bietet, und die Sanitärinstallationen stammen von Geberit. Ein großes Fenster in der Badezimmer sorgt ebenfalls für einen tollen Ausblick. Darüber hinaus bietet die Wohnung einen praktischen Abstellraum, und neuer Parkettboden zieht sich durch alle Räume.

Damit Sie auch an heißen Tagen angenehm wohnen können, ist in jedem Raum eine Klimaanlage installiert, und elektrische Rollläden an den Fenstern sorgen für zusätzlichen Komfort. Die Fußbodenheizung und designer Türen runden das gehobene Ambiente ab.

Der Balkon misst großzügige 18,95 Quadratmeter und lädt zum Entspannen ein!

Die Wohnanlage selbst bietet optimale Rahmenbedingungen: Ein gepflegtes Treppenhaus, ein großzügiger und sauberer Keller, sowie ein Fahrradabstellplatz im Innenhof und ein Raum für Kinderwagen stehen allen Bewohnern zur Verfügung. Der barrierefreie Zugang garantiert einen unkomplizierten Zugang.

Ein weiterer Vorteil: Dieses Dachgeschoss unterliegt aufgrund des Neubaus nicht der Mietzinsdeckelung. Die Wohnung ist bis 30.04.2027 vermietet, und der Verkauf ist ebenfalls zusammen mit dem Mietvertrag möglich, was eine attraktive Option für Investoren darstellt.

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