TRAUMLAGE AM MÜHLWASSER!: TOP PREIS! I ERSTBEZUG Dachgeschosswohnung I KLIMATISIERT I Gemeinschaftsgarten I Lift I Garagenstellplatz



Objektnummer: 15449

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Wohnung - Dachgeschoß Art:

Land: Österreich 1220 Wien PLZ/Ort: **Zustand:** Erstbezug Alter: Neubau

Wohnfläche: 105,10 m² 139,80 m² Nutzfläche: Zimmer: 3

Bäder: WC: Terrassen:

B 32,90 kWh / m² * a Heizwärmebedarf:

2

2

A+ 0,69 Gesamtenergieeffizienzfaktor: 498.000,00 €

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elina Strautmane

Alexander Ringsmuth GmbH Hackhofergasse 1 1190 Wien

T +43 1 3709098







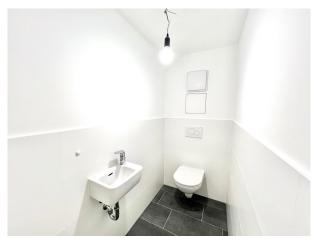












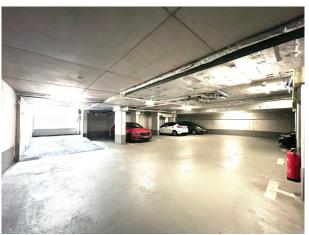


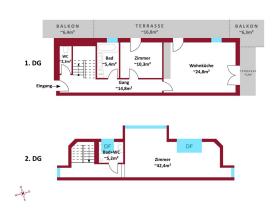


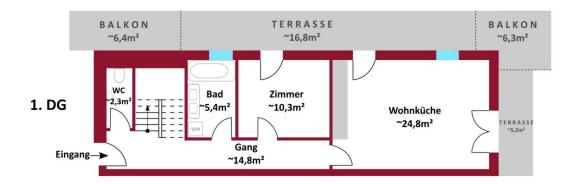


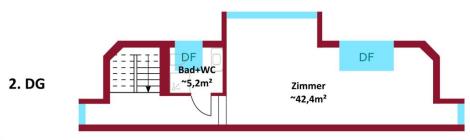














Objektbeschreibung

Diese moderne Dachgeschoss-Maisonette vereint erstklassige Ausstattung, großzügige Freiflächen und eine einmalige Grünruhelage direkt am Oberen Mühlwasser. Auf 105,10 m² Wohnfläche und 34,7 m² Rundum-Terrassen erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Zuhause, das keine Wünsche offen lässt. Ideal für Naturliebhaber und gleichzeitig bestens angebunden – die U2 und Innenstadt sind schnell erreichbar.

Die Wohnung befindet sich in einer der attraktivsten Grünruhelagen Wiens, direkt am Oberen Mühlwasser. Umgeben von den Naherholungsgebieten des Nationalparks Donau-Auen und der Donauinsel bietet diese Lage ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach zum Entspannen inmitten der Natur. Trotz der ruhigen Umgebung ist die Anbindung ausgezeichnet: Die U2-Station Aspernstraße ist mit dem Bus 93A in nur 10 Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie Billa, Spar und weitere Nahversorger befinden sich ebenfalls in kurzer Entfernung.

Einige (von vielen) Highlights:

- Erstbezug
- 34,7 m² Terrassen und Balkone mit Rundumblick
- Klimaanlage im Obergeschoss
- Fußbodenheizung und -kühlung
- Hochwertiger Eichenparkettboden
- Elektrische Außenjalousien
- 3-fach verglaste Fenster für optimale Dämmung

• Zugang zum Gemeinschaftsgarten

Raumaufteilung:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich (24,78 m²) mit offener Wohnküche
- Zwei separat begehbare Schlafzimmer, eines davon mit 42,4 m²
- Zwei moderne Badezimmer mit Fenster eines mit Badewanne, eines mit Dusche
- Praktisches Gäste-WC und ein geräumiger Eingangsbereich (14,8 m²)

Individuelle Gestaltung:

Sie möchten die Raumaufteilung an Ihre Bedürfnisse anpassen? Auf Anfrage stehen Ihnen **Planvorschläge** zur Verfügung, um zusätzliche Zimmer oder Änderungen umzusetzen (gegen Aufpreis).

Lage und Verkehrsmittel:

- Bus 93A (160 m) zur U2-Station "Aspernstraße" in nur 10 Minuten
- Nahversorgung: Supermärkte (Billa, Spar, etc.) in wenigen Autominuten
- Donau-Auen und Erholung am Oberen Mühlwasser

Energieausweis:

• HWB: 32,9 kWh/m²a (Klasse B)

• **fGEE**: 0,69 (Klasse A+)

Betriebskosten:

• Netto € 2,05/NFL

Kaufpreis:

- 498.000 €(schlüsselfertig, ohne Küche)
- Tiefgaragenplatz optional : 28.000,-- €

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter <u>0664 99 52 3313</u> zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m Apotheke <1.500m Klinik <2.000m Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m Kindergarten <1.500m Universität <3.000m Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m Bäckerei <1.500m Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m Bank <1.500m Post <2.000m Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m U-Bahn <2.500m Straßenbahn <2.000m Bahnhof <2.500m Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap