

DAS JUWEL AM SCHAFBERG | HELLE 3-ZIMMER GARTENWOHNUNG | MONTIGASSE



Objektnummer: 37699

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Montigasse 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m ²
Gesamtfläche:	315,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	183,00 m ²
Keller:	2,90 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	899.000,00 €
Betriebskosten:	171,69 €
Heizkosten:	83,39 €
USt.:	37,77 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner













MONTI GASSE

am schafberg

MONTI GASSE *am schafberg*



TOP 2	EG
WNFL	ca. 103m ²
TERRASSE	ca. 29m ²
GARTEN	ca. 183m ²



Übersicht

Schnitt



Übersicht

Erdgeschoss



Die Ausstattung erfolgt gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die dargestellte Möblierung – ausgenommen Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC – ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter.
Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und baulich oder organisatorisch bedingte Änderungen vorbehalten. Flächenangaben (insbesondere von einzelnen Räumen) basieren auf Circa-Maßen und können sich durch die Ausführungsplanung ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag. Für Einbaumöbel sind stets Naturmaße zu nehmen, da die Planmaße unvermeidlich vom Naturmaß abweichen werden.
Unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung, insbesondere infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

VORABZUG - ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN

	Parkett
	Fliesen
	Holzbelag
	Grünfläche

Datum: 02.04.2025 Index A

Ein Projekt von

HB3

Objektbeschreibung

ZUHAUSE AM SCHAFBERG

Über der Alszeile, am Fuße des Schafbergs, befindet sich dieses einzigartige Terrassenhaus mit nur 10 Wohneinheiten. Durchdacht geschnittene Räume mit Freiflächen auf Wohnebene und liebevoll gestaltete Gärten versprechen außergewöhnliches Wohnen. Die umgebende Natur hält durch großzügige Verglasungen ebenfalls Einzug und erweitert die Wohnräume an der frischen Luft. Die exklusiv angebotene Wohnung befindet sich auf Gartenebene und wird gerade in Erstbezugszustand saniert. Aufgrund der attraktiven Hanglage betreten Sie das Gebäude in der Montigasse 7 im 1. Obergeschoss. Über das helle und einladende Stiegenhaus, gelangen Sie ins Gartengeschoss. Diese traumhafte Immobilie ist Richtung Südwesten orientiert und erwartet Sie mit einem spektakulären Wohngefühl. Die großzügige, offene Wohnküche (Anschlüsse vorhanden) sowie die beiden Schlafzimmer sind zum Garten hin ausgerichtet und bieten jeweils direkten Zugang zu Ihrem privaten Garten. Zwei stilvolle Badezimmer komplettieren das exklusive Wohnambiente und garantieren höchsten Wohnkomfort. Lassen Sie sich von hochwertigen Materialien, einem durchdachten Grundriss und modernster Haustechnik begeistern! Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – ich freue mich auf Ihre Anfrage!

+++ Bei den inserierten Fotos handelt es sich um Symbolbilder. Nach Fertigstellung werden Fotos der gegenständlichen Wohnung veröffentlicht +++

GARTENWOHNUNG

Es erwarten Sie:

- Ca. 103 m2 Wohnfläche
- Heller Wohnraum mit Anschlüssen für eine offene Küche
- 2 Schlafzimmer mit Zugang in den Garten
- 2 Badezimmer (eines davon mit WC)
- 1 Terrasse mit Holzdeck, angrenzendem Garten & elektrischem Sonnensegel

- 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster mit elektrisch bedienbarem Sonnenschutz
- Naturgeölter Fischgrätparkett
- Hochwertiges Bad-Design
- Smart-Home ready
- Intelligente Wohnraumbelüftung
- CO2-neutrales Heizen mit Erdwärme
- Naturkühlung über Tiefenbohrungen
- **Bezugsfertig ab: Juni 2025**

KAUFPREIS: EUR 899.000,00

Die hauseigene Garage mit 10 Stellplätzen ermöglicht ein komfortables Parken Ihres Autos im Gebäude. Ein Garagenplatz kann für EUR 32.000,00 extra erworben werden.

DAS PROJEKT

Durchdachte Grundrisse, hochwertigste Materialien und besonderes Augenmerk auf Energieeffizienz sind die Leitlinien unseres Projekts.

- Fertiggestellt 2022
- 10 Wohneinheiten von 47 – 170 m2 im Eigentum
- Alle Wohnungen mit Terrassen auf Wohnebene

- sympathische Grundrisse
- Penthouseapartments ganz ohne Dachschrägen
- Stadthäuser mit Gärten
- Tiefgarage mit 10 komfortablen Stellplätzen
- attraktive Hanglage

EXKLUSIVER VERTRIEB DURCH

WOHNKONZEPT Real Estate GmbH

Bauernmarkt 10, Top 20a

1010 Wien

cm@wohnbkonzept.immo

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter [+43 676 660 78 29](tel:+436766607829) oder cm@wohnbkonzept.immo zur Verfügung.

Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:

Kaufvertragsserrichtung: Nach Vereinbarung. Die Kosten der Vertragsserrichtung sind vom Käufer zu tragen.

Grundbucheintragung: 1,1 % des Kaufpreises

Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Real Estate GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <275m
Apotheke <450m
Klinik <775m
Krankenhaus <275m

Kinder & Schulen

Schule <400m
Kindergarten <975m
Universität <1.950m
Höhere Schule <1.800m

Nahversorgung

Supermarkt <400m
Bäckerei <525m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <875m

Verkehr

Bus <300m

U-Bahn <925m

Straßenbahn <300m

Bahnhof <825m

Autobahnanschluss <4.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap