

FERNBLICK! HOCHWERTIGE DG-WOHNUNG MIT DACHTERRASSE NAHE DONAU



Objektnummer: 1693/189

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,06 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	530.000,00 €
Betriebskosten:	205,28 €
USt.:	20,53 €
Provisionsangabe:	

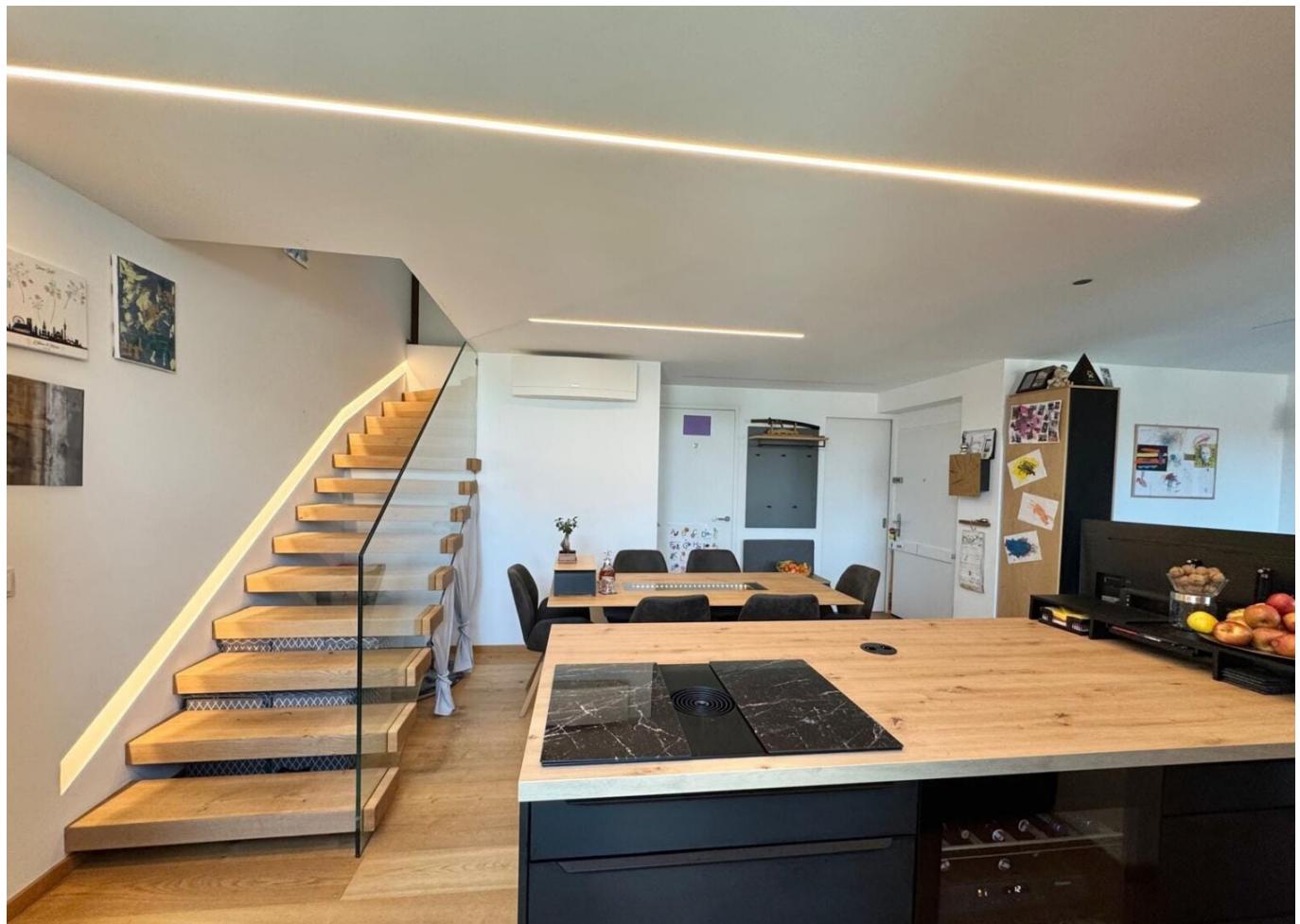
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

ICONIA GmbH

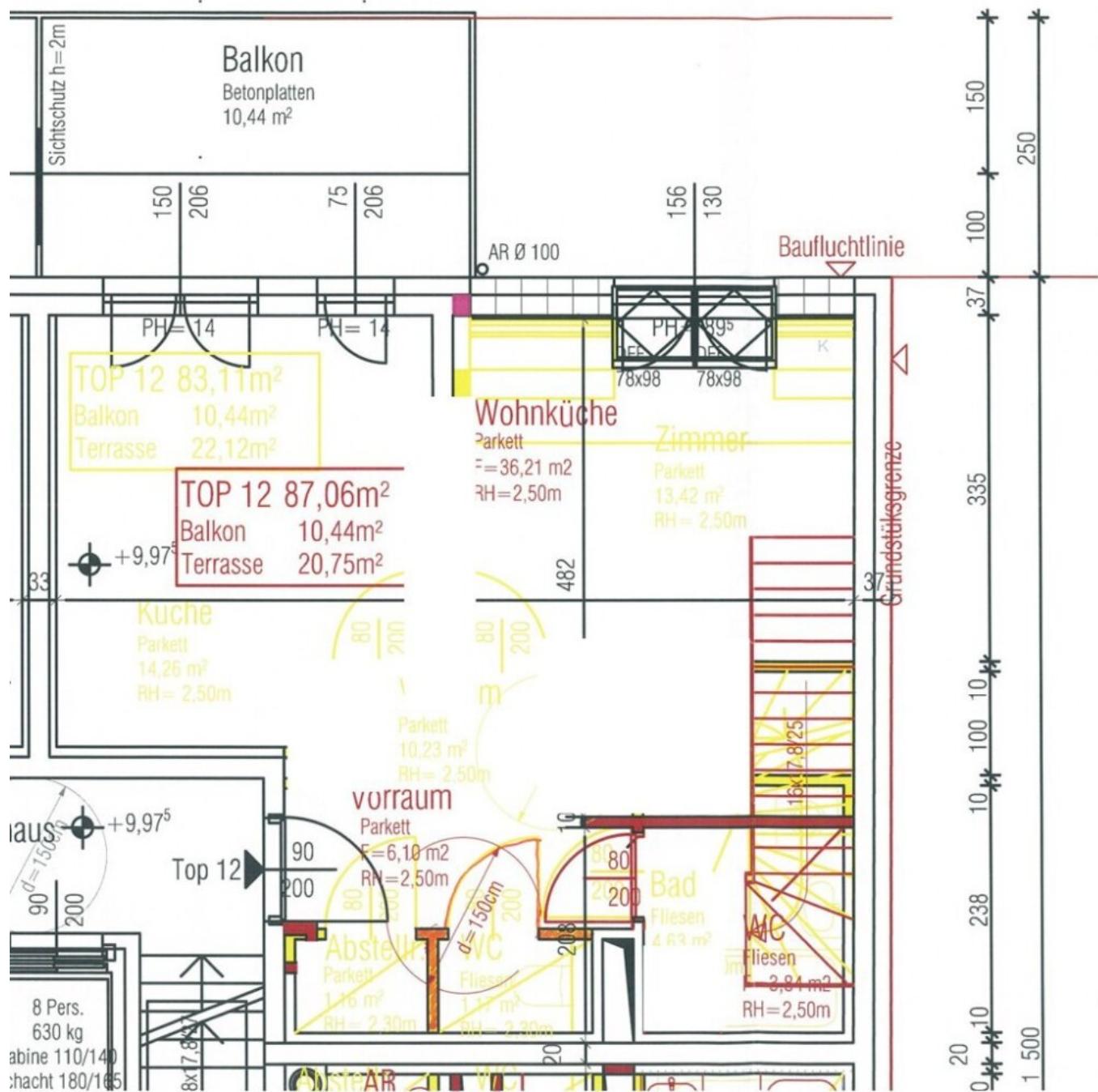


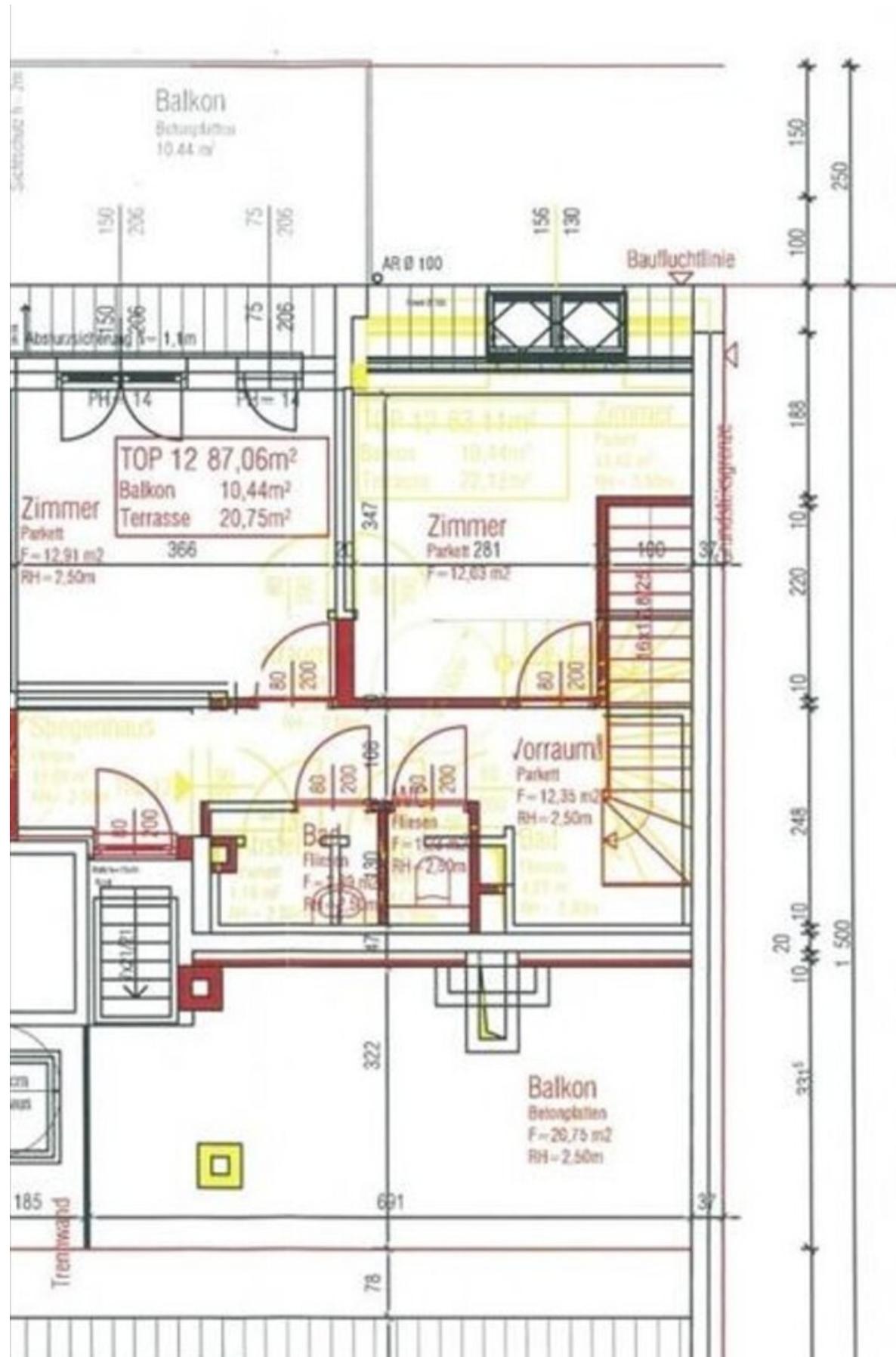












Objektbeschreibung

TOP-MODERNE DG-WOHNUNG MIT VIELEN EXTRAS NAHE DONAU

Zum Verkauf steht eine **schöne 3-Zimmer-DG-Wohnung** mit einer **Wohnfläche von ca. 87m² + ca. 31m² Terrassenfläche (Balkon + Dachterrasse)**. Diese moderne Wohnung befindet sich im **Dachgeschoß (mit Lift)** einer **Neubau-Wohnhausanlage aus 2018**. Die Wohnung überzeugt durch **die großzügigen Freiflächen, die top-moderne Ausstattung sowie die Nähe zur Donau**.

In **Fußweite** befindet sich die **Autobuslinien 34A, 36A, 36B** die Sie in einer Linie zu den **U-Bahn-Linien U1 und U6** führen. Die **nahegelegene Shopping City Nord (SCN)** bietet Ihnen **hervorragende Einkaufsmöglichkeiten**.

Die DG-Wohnung erstreckt sich auf 2 Ebenen und verfügt über ca. 87m² Wohnfläche + ca. 31m² (Balkon + Dachterrasse) und gliedert sich wie folgt:

Untere Ebene:

- Garderobe mit Schiebetür
- 1x großes Wohn-/Esszimmer mit offener Wohnküche
- Balkon (ca. 10m²)
- WC mit Waschbecken und WM-Anschluss
- Abstellraum

Obere Ebene:

- Vorzimmer/Gang
- 1x Schlafzimmer
- 1x Zimmer mit französischen Balkon (Kinder-, Arbeits-, Gästezimmer)
- Bad mit Walk-In-Dusche (Dampfbad-Funktion), Waschbecken und Handtuchheizkörper
- WC mit Waschbecken

Die luxuriöse Ausstattung lässt auch keine Wünsche offen:

- Pergola auf der Dachterrasse
- Sicherheitskamera auf der Dachterrasse
- Dusche mit Dampfbad möglich
- moderne Wohnküche mit Kochinsel inkl. Bar und Marken-Geräten (MIELE, BORA)
- BUSS-System (Netzwerk das viel verschiedene Geräte in der Wohnung verbinden kann)
- Klimaanlage in Wohn- und Schlafzimmer
- moderne direkte und indirekte Lampen (in Decken und Mauern)

- stylischer Stiegenaufgang mit Glasgeländer
- hochwertiger Parkettboden
- große dreifachverglaste Fenster
- elektrische Außenbeschattung
- Innenjalousien
- Fliegengitter
- integrierte Fußbodenheizung
- Badezimmer mit moderner Verfliesung
- einbruchshemmende Sicherheitstüre
- Gegensprechanlage

Weitere Annehmlichkeiten im Haus:

- eigenes trockenes Kellerabteil
- Fahrrad-und Kinderwagenabstellraum
- Gemeinschaftsgarten

Zusatzinformationen:

Die Küche und alle Möbel sind NICHT im Kaufpreis inkludiert und müssten um EUR 20.000,- abgelöst werden.

Kosten:

- **KP: EUR 530.000,-**
- **KP: EUR 550.000,- inkl. Möbel und Küche**
- monatliche Betriebskosten inkl. Lift-BK und USt.: **EUR 205,28**
- Reparaturrücklage Wohnung: **EUR 74,80**
- **GESAMT: EUR 300,61**
- **Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

Haftungsausschluss:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von

unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap