

**Erstbezugs DG-Wohnung o. Dachschrägen I ca. 35m²
große Dachterrasse Innenhof liegend I Luftwärmepumpe,
Klimaanlage u.v.m.!**



Objektnummer: 15753

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,67 m²
Nutzfläche:	113,46 m²
Gesamtfläche:	113,46 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,36 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	499.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



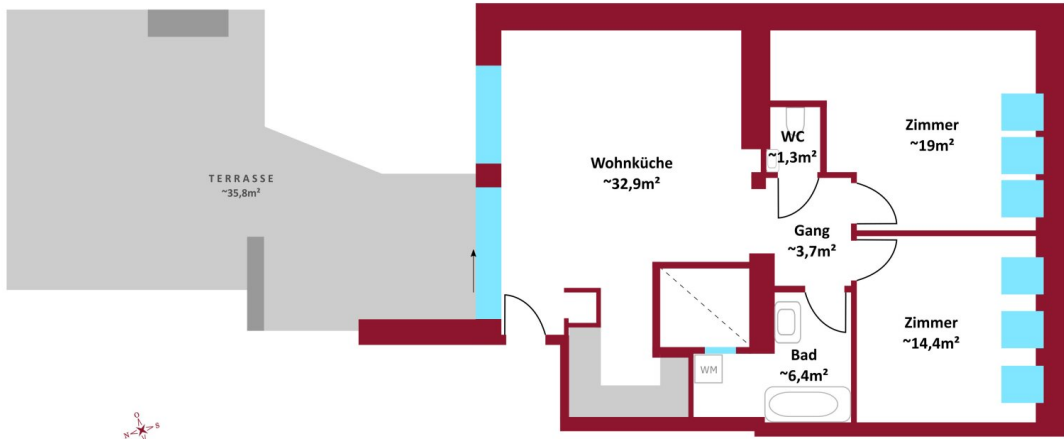
Sebastian Scheuermann

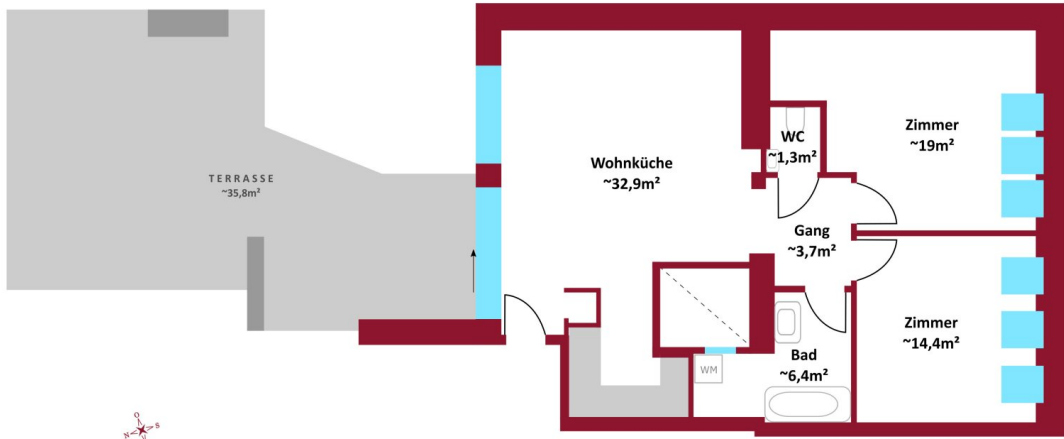
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 676 420 78 46
H +43 676 420 78 46

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

Die 3-Zimmer Wohnung befindet sich im 1.DG und bezaubert durch ihre moderne Ausstattung, Energieeffizienz und idealer Raumaufteilung, welche im Zuge eines exklusiven Dachgeschoss Ausbaues errichtet wurde. Diese lichtdurchflutende Immobilie verfügt über 77,67m² Wohnfläche, einer 35,79m² großen Dachterrasse die zum Entspannen einladet. Zusätzlich bietet ein Kellerabteil Platz für extra Stauraum. Durch die eingebaute Luftwärmepumpe inklusive Kühlung wird in den kalten Wintermonaten, als auch an Sommertagen für die perfekte Raumtemperatur gesorgt. Durch den neu eingebauten hochmodernen Lift, ist die Wohnung zudem barrierefrei zugänglich.

Highlights & Ausstattung im Überblick:

- ideale Raumaufteilung mit einer ca. 35m² großen Dachterrasse
- modernste Ausstattung durch erstklassige Sanitäreinrichtungen, u.a. der Marke Villeroy & Boch
- hochwertigen Fliesen und Holzparkett aus Eiche in allen Wohn- und Schlafräumen
- Badewanne
- Fußbodenheizung durch Luftwärmepumpe (exklusiv für die DG-Wohnungen)
- Kühlung durch Luftwärmepumpe in allen Wohn- und Schlafräumen
- dreifach verglaste Kunststoff-Fenster, u.a. der Marke Velux
- Witterungsbeständiger WPC - Belag (Balkone/Terrassen)
- Sonnenschutzelemente und Außenbeschattung aller Glaselemente
- Niedrigenergiehaus: HWB Klasse A, fGEE Klasse A+

- Neue Aufzugsanlage (barrierefreier Zugang zu den Wohnungen)
- Kellerabteil

Lage:

Naheliegender Verkehrsmittelpunkt Wien Hauptbahnhof. Von dort erreichen Sie unkompliziert zahlreiche Buslinien, U-Bahnen, Straßenbahnen und Fernzüge. Innerhalb weniger Gehminuten befinden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, Supermärkte und Bäckereien. Billa (ca. 100m), BIBA (ca. 200m), Interspar (ca. 550m), Lidl (ca. 700m). Weitere Verkehrsanbindungen wie Straßenbahnen 6, 11, D, sind innerhalb 150m erreichbar.

Kosten:

Kaufpreis: € 499.000,--

Betriebskosten: ca. 164,94 Euro zzgl. 10% USt. + Rücklage ca. 69,84 Euro

Sonderwünsche können gerne in gemeinsamer Absprache berücksichtigt werden.

Die Wohnungen werden **schlüsselfertig ohne Kücheneinrichtung** verkauft!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern. Ich freue mich darauf, Sie in Ihrem neuen Zuhause willkommen zu heißen!

Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann, für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676/420 78 46 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap