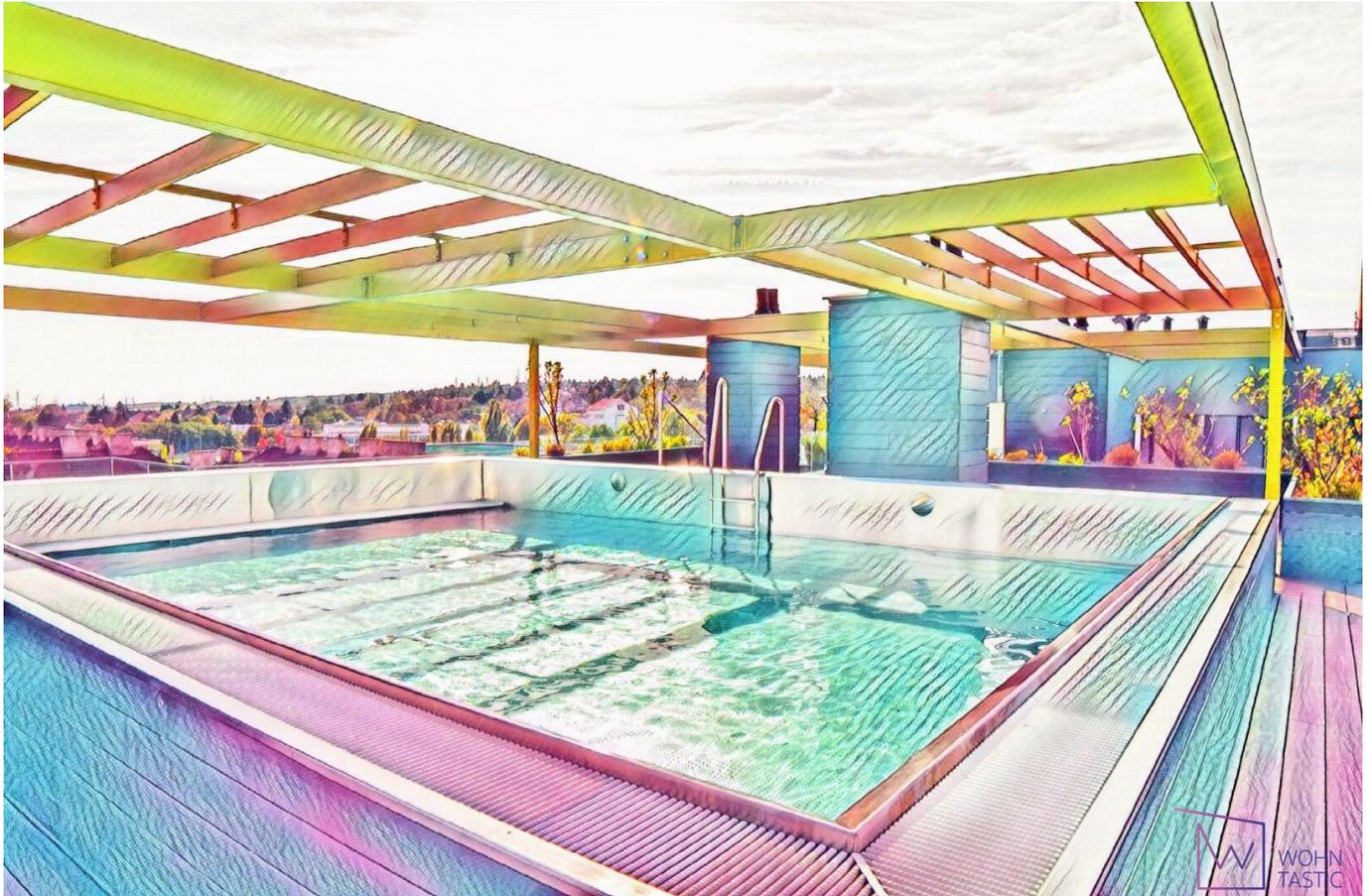


Pack die Badehose ein: Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Pool am Dach



Dieser Pool wartet bereits.

Objektnummer: 1543

Eine Immobilie von CS Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,66 m ²
Nutzfläche:	53,43 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,62 m ²
Heizwärmebedarf:	A 17,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	295.500,00 €
Kaufpreis / m²:	5.530,60 €
Betriebskosten:	173,83 €
USt.:	17,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



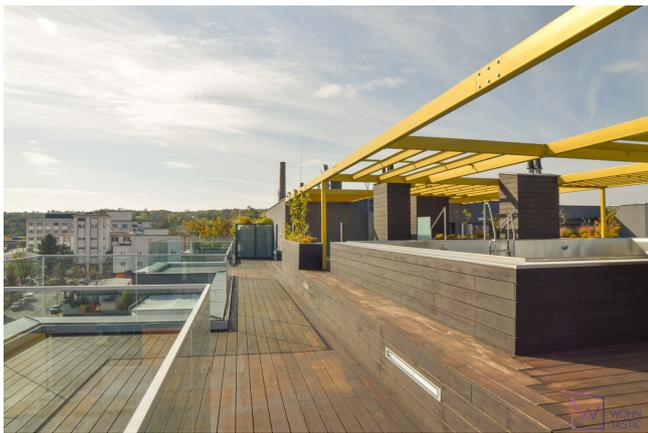
Claudia Schediwy





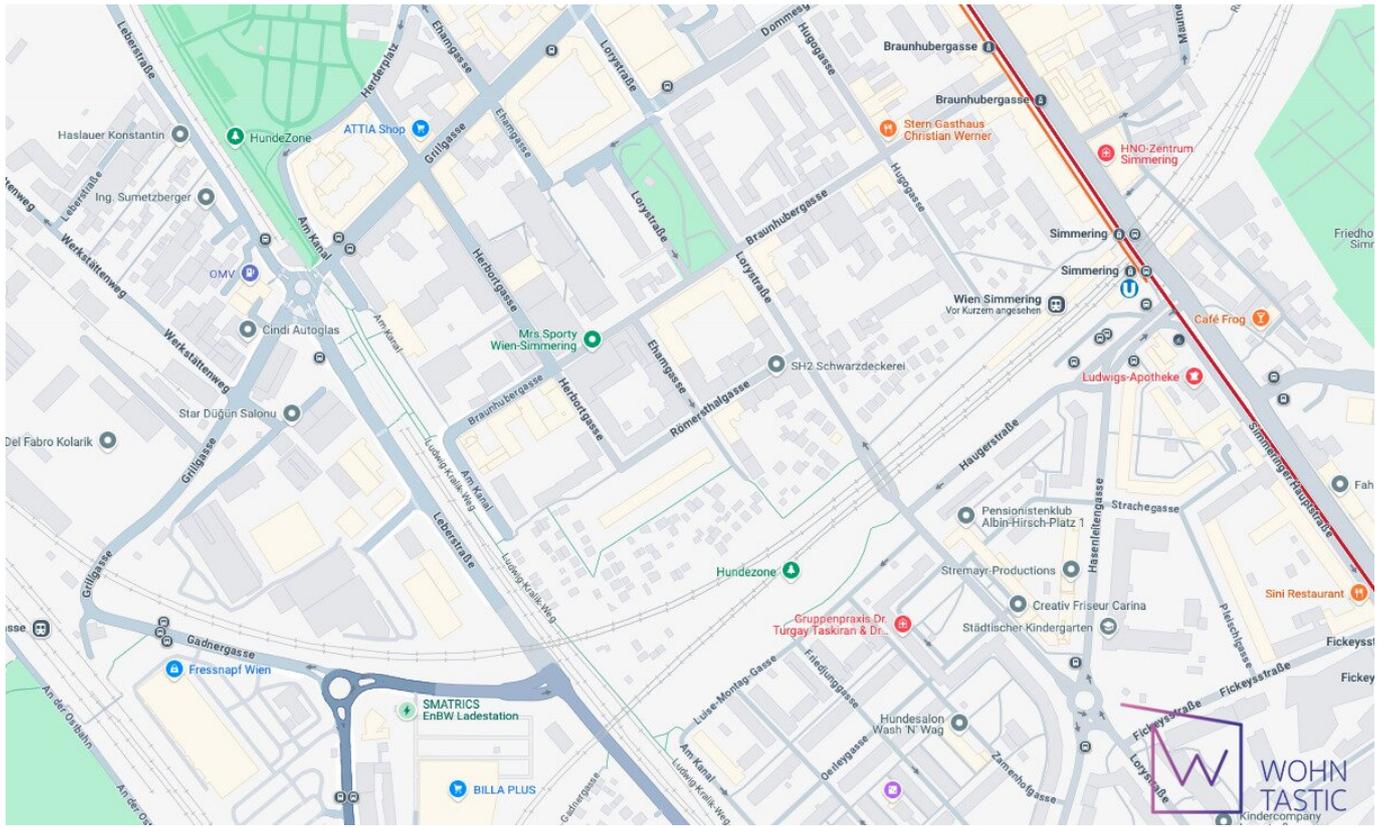












Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung in hervorragender Lage besticht durch ein modernes Gesamtkonzept mit stylischen Designelementen und sehr viel Komfort. Der optimale Grundriss lässt die 50,66 m² Wohnfläche um einiges größer erscheinen. Auf dem über 7 m² großen Balkon schaffen Sie sich ein zusätzliches Refugium in den wärmeren Monaten. Auffallend groß sind die Aufzüge, mit denen Sie und Ihr Fahrrad bequem in den 4. Stock fahren können. Jede Ebene hat einen eigenen Abstellraum für die Drahtesel. Die Gänge sind sehr breit und mit Bewegungslicht automatisch hell beleuchtet. Die Ausstattung der Wohnung mit Sicherheitstür, Echtholzparkett, vollausgestatteter DAN-Küche und einem großen Abstellraum ist hochwertig. Über eine innovative Deckenheizung/Deckenkühlung ist die Wohnung stets komfortabel temperiert. Generell haben wir hier niedrigste Energiewerte und daher auch nur geringe Heizkosten. Ein weiteres absolutes Highlight ist die große Dachterrasse mit Liegeflächen und einem komfortablen Swimming-Pool für alle Wohnungseigentümer. Der attraktive Kaufpreis ist ein ideales Investment für Singles, Paare oder auch als renditestarke Kapitalanlage.

Die Wohnung verfügt über eine zentrale SAT-Anlage, eine Video-Gegensprechanlage und selbstverständlich ist ihr auch ein trockenes Kellerabteil zugeordnet.

Neugierig geworden? Werfen Sie am besten gleich einen Blick in dieses einmalige Objekt und besuchen Sie unseren [virtuellen Rundgang](#) (Zur Sicherung der Privatsphäre ist eine einmalige, kostenlose Registrierung für die Gesamtansicht erforderlich).

RAUMAUFTeilUNG:

- großer zentraler Vorraum (ca. 8,6 m²)
- Wohnküche mit direktem Ausgang zum Balkon/Loggia über eine doppelflügelige Tür (ca. 21,2 m²)
- Zimmer 2 mit bodentiefem Fenster (ca. 15,3 m²)
- Badezimmer mit Acryl-Wanne, Waschbecken und WM-Anschluss (ca. 4,4 m²)
- separates WC mit Waschbecken (ca. 1,5 m²)

- Abstellraum/Kleiderschrank (ca. 2,8 m²)

HIGHLIGHTS:

- Gemeinschaftspool und exklusive Dachterrasse mit 360Grad-Fernblick
- Deckenheizung/Deckenkühlung
- exklusive DAN-Küche mit Elektra Bregenz Markengeräten
- 3-fach-verglaste Holz-Alu-Fenster mit Raffstore-Außenbeschattung
- Sicherheitstür und Farb-Video-Gegensprechanlage
- Radabstellraum auf derselben Ebene
- Postbox und vieles mehr

ENERGIEVERBRAUCH:

HWB: 17 kWh/m² | Klasse: A || fGEE: 0,77 | Klasse: A

SONSTIGE ANGABEN:

Der Kaufpreis für diese moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon/Loggia und Swimmingpool auf der hauseigenen Sonnen-Terrasse beträgt 295.500,00 EUR. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf 191,21 EUR. Die anteilige Reparaturrücklage beträgt 60,35

EUR. Der Rücklagensaldo für die Wohnhausanlage weist ein Guthaben aus und beläuft sich auf 59.147,86 EUR (Stand 4.4.2024). Im Kaufpreis ist ein zugeordnetes Kellerabteil bereits inkludiert.

Rechtlicher Hinweis:

Bei Abschluss eines Kaufvertrages fallen zusätzliche Kosten an. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Details entnehmen Sie bitte der Nebenkostenübersicht. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Wir möchten Sie zudem darüber informieren, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis zum Eigentümer liegt nicht vor.

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per E-Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte E-Mail mit dem notwendigen Hinweis.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Für weitere Informationen und Ihre ganz persönliche Besichtigung erreichen Sie mich hier:

Claudia Schediwy, MBA

Wohntastic GmbH

Heiligenkreuzer Straße 9, 2384 Breitenfurt bei Wien

c.schediwy@wohntastic.at

Mobil: +43 676 48 48 0

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap