

**ANLAGE MIT HÖCHSTER QUALITÄT | HELLE 3-ZIMMER
GARTENWOHNUNG | ERSTBEZUGSQUALITÄT**



Objektnummer: 37871

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:	825.000,00 €
Betriebskosten:	171,69 €
Heizkosten:	83,39 €
USt.:	37,77 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner











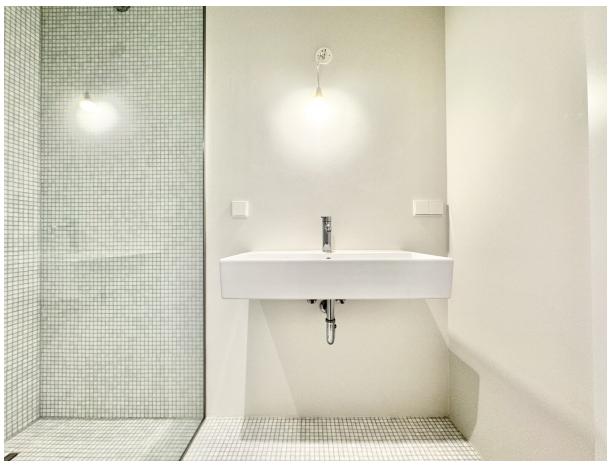






















MONTI GASSE *am schafberg*



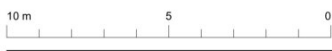
TOP 2	EG
WNFL	ca. 103 m²
TERRASSE	ca. 29 m²
GARTEN	ca. 185 m²



	Parkett
	Fliesen
	Holzbelag
	Grünfläche

Ein Projekt von

HB3



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 Einrichtungs-vorschlag. 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!

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 wurde gerade auf **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! Eine Anlagemöglichkeit, die Dank ausgewählter Ausstattung und hoher Qualität fit für die Zukunft ist. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – ich freue mich auf Ihre Anfrage!

[+++ Hier geht's zum 3D-Rundgang +++](#)

GARTENWOHNUNG TOP 2

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 sofort**

KAUFPREIS: EUR 825.000,00 zzgl. 20% USt.

*Die hauseigene Garage mit 10 Stellplätzen ermöglicht ein komfortables Parken Ihres Autos im Gebäude. Ein **Garagenplatz** kann für **EUR 29.500,00 zzgl USt.** extra erworben werden.*

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter [+43 676 7059885](tel:+436767059885) oder office@constantinmayer.at zur Verfügung.

Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:

Kaufvertragserrichtung: Nach Vereinbarung. Die Kosten der Vertragserrichtung sind vom Käufer zu tragen.

Grundbucheintragung: 1,1 % des Kaufpreises

Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

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

Die kaufende(n) Partei(n) zahlt im Erfolgsfall an die **Firma 360lage eins GmbH (FN 436868 d), Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien**, 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. Der Makler erklärt, **im Sinne des § 5 Maklergesetzes als Doppelmakler tätig zu sein.**

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 <950m

Straßenbahn <300m

Bahnhof <825m

Autobahnanschluss <4.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap