

**Ideale Vorsorgewohnung in herrlicher Ruhelage - tolle  
Dachgeschosswohnung mit Terrasse in Holzbauweise**



**Objektnummer: 17129**

**Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh**



## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2011
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,97 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	55,97 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 34,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,83
Kaufpreis:	388.800,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.788,82 €
Betriebskosten:	141,38 €
USt.:	14,77 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

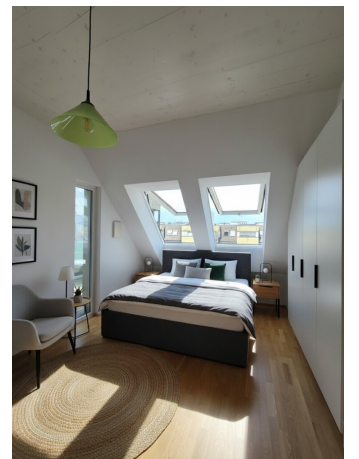
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Hannes Engel**

engelreal immobilien gmbh





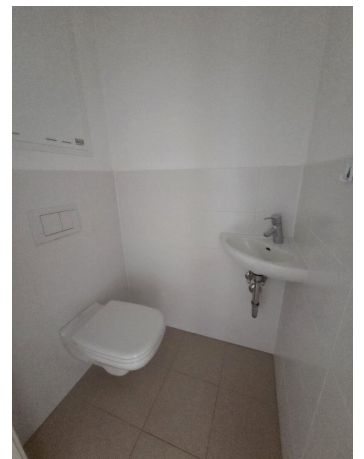




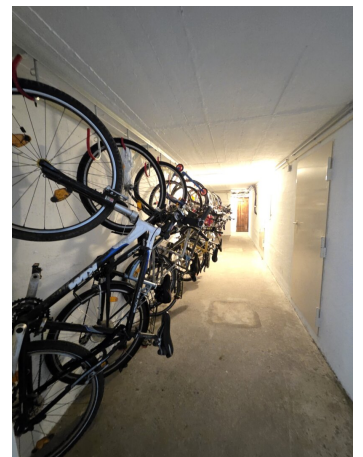












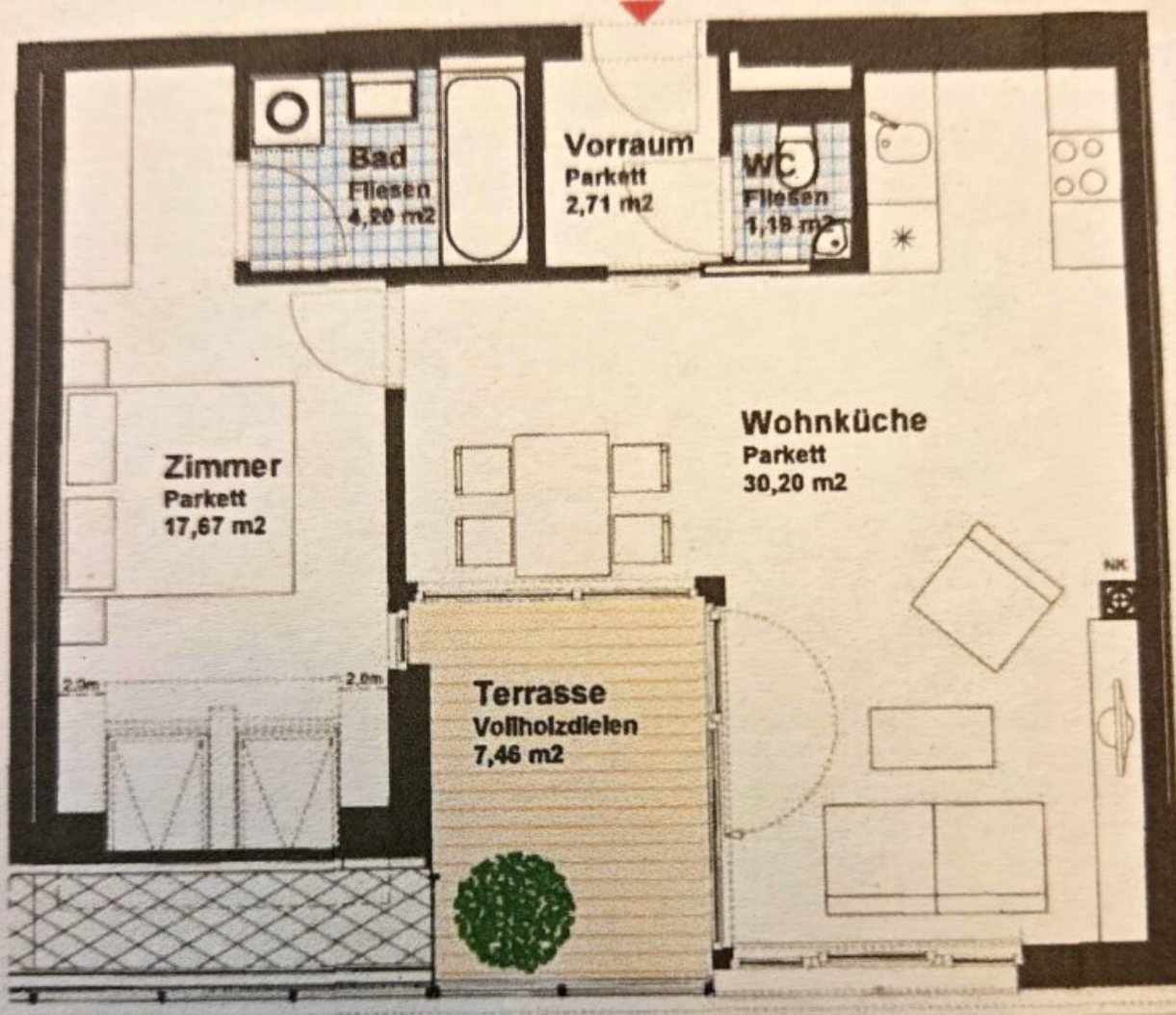








TOP 75



HOF

Dachgeschoß



# Objektbeschreibung

## **Ideale Vorsorgewohnung in herrlicher Ruhelage - tolle Dachgeschosswohnung mit Terrasse in Holzbauweise**

Im Zuge eines Dachaufbaus über ein bestehendes Gebäude wurden 2011 neue Wohneinheiten in ökologischer Niedrigenergiebauweise errichtet.

Biologische Baustoffe (u.a. Holz, Zellulose, Kork) kamen dafür zum Einsatz.

### **Wohnung:**

Dieses tolle Objekt zeichnet sich u.a. durch folgende Merkmale aus:

- **Hohe Stockwerkslage (Dachgeschoss)**
- **Terrasse mit Weitblick direkt vom Wohnraum aus begehbar**
- **absolute Ruhelage**
- **modernes Wohnkonzept mit idealem Grundriss**
- **Fußbodenheizung**
- **Solaranlage für Warmwasser**
- **3-Scheiben-Thermofenster**
- **gute Dämm- und Schallschutzwerte**
- **gesünderes und positives Raumklima**
- **optimale Verkehrsanbindung (U6 Dresdner Straße)**
- **moderne Küche im Wohnraum integriert**
- **Neutral ausgeführte Sanitärräume - WC extra**
- **Personenlift, Fahrradabstellraum und Kellerabteil**



*Bitte beachten Sie:*

*Einige Fotos zeigen Möblierungsbeispiele (Die Wohnung wird unmöbliert verkauft)*

**Gebäude:**

Der Dachaufbau wurde in Holzbauweise in Kooperation mit der Firma Griffner errichtet (2011).

Die allgemeinen Teil befinden sich in gutem, gepflegtem Zustand.

**Lage:**

Die Wohnung ist perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Durch die Nähe zum Millennium Tower stehen diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Lokale im unmittelbaren Nachbereich zur Verfügung.

Diese attraktive Lage eignet sich hervorragend zur Vermietung als Vorsorgewohnung.

Es sind hervorragende Möglichkeiten zur Freiluft- und Freizeitgestaltung gegeben.

**Der Verkaufspreis beträgt EUR 324.000,- zzgl. 20% USt.**

**Der Gesamtpreis, inklusive der USt. beträgt somit EUR 388.800,- brutto.**

**Die Wohnung kann auch OHNE ausgewiesene USt zu einem Endverbraucher-Verkaufspreis in Höhe von EUR 338.304,00 erworben werden.**

Bitte kontaktieren Sie mich für weitere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Herr **Mag. Hannes Engel**

Bitte kontaktieren Sie mich unter **0664 - 42 52 062** oder [he@engelreal.at](mailto:he@engelreal.at)

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere weiteren Angebote zu verschaffen.



## **Courtagepassus:**

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Nebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Courtage in Höhe von 3% des Gesamtkaufpreises zzgl. gesetzl. USt. ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäftes fällig und vom Käufer an die Firma engelreal immobilien gmbh zu bezahlen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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



**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap