

**Absolute Ruhelage - tolle Dachgeschoßwohnung mit
Terrasse in Holzbauweise**



Objektnummer: 17136

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 ²
Nutzfläche:	55,97 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,83
Kaufpreis:	338.304,00 €
Kaufpreis / m²:	5.788,82 €
Betriebskosten:	141,38 €
USt.:	14,77 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Hannes Engel

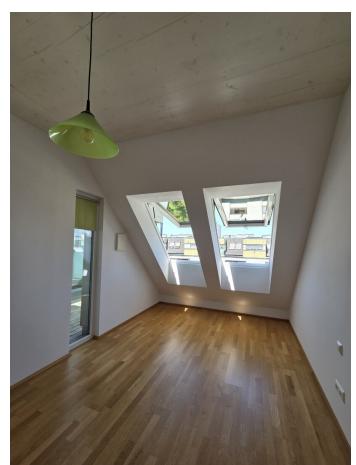
engelreal immobilien gmbh

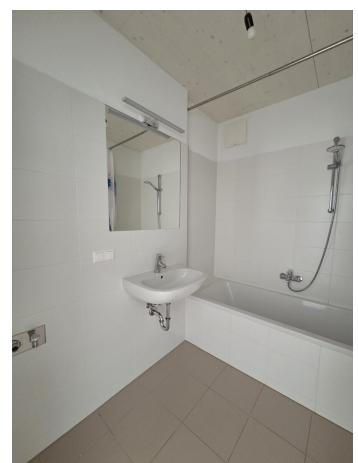
Bierhäuserlberggasse
1140 Wien

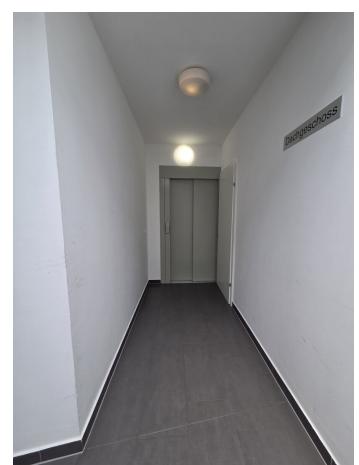
T +43 1 888 74 22
H +43 664 42 52 062

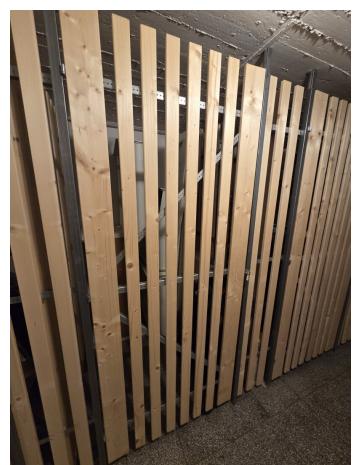
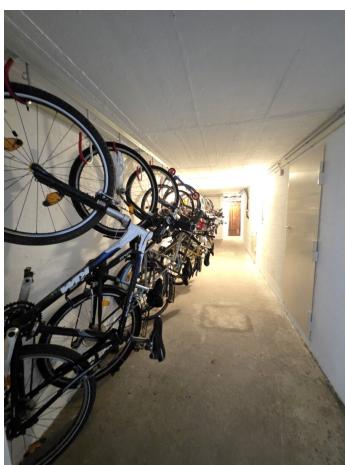
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

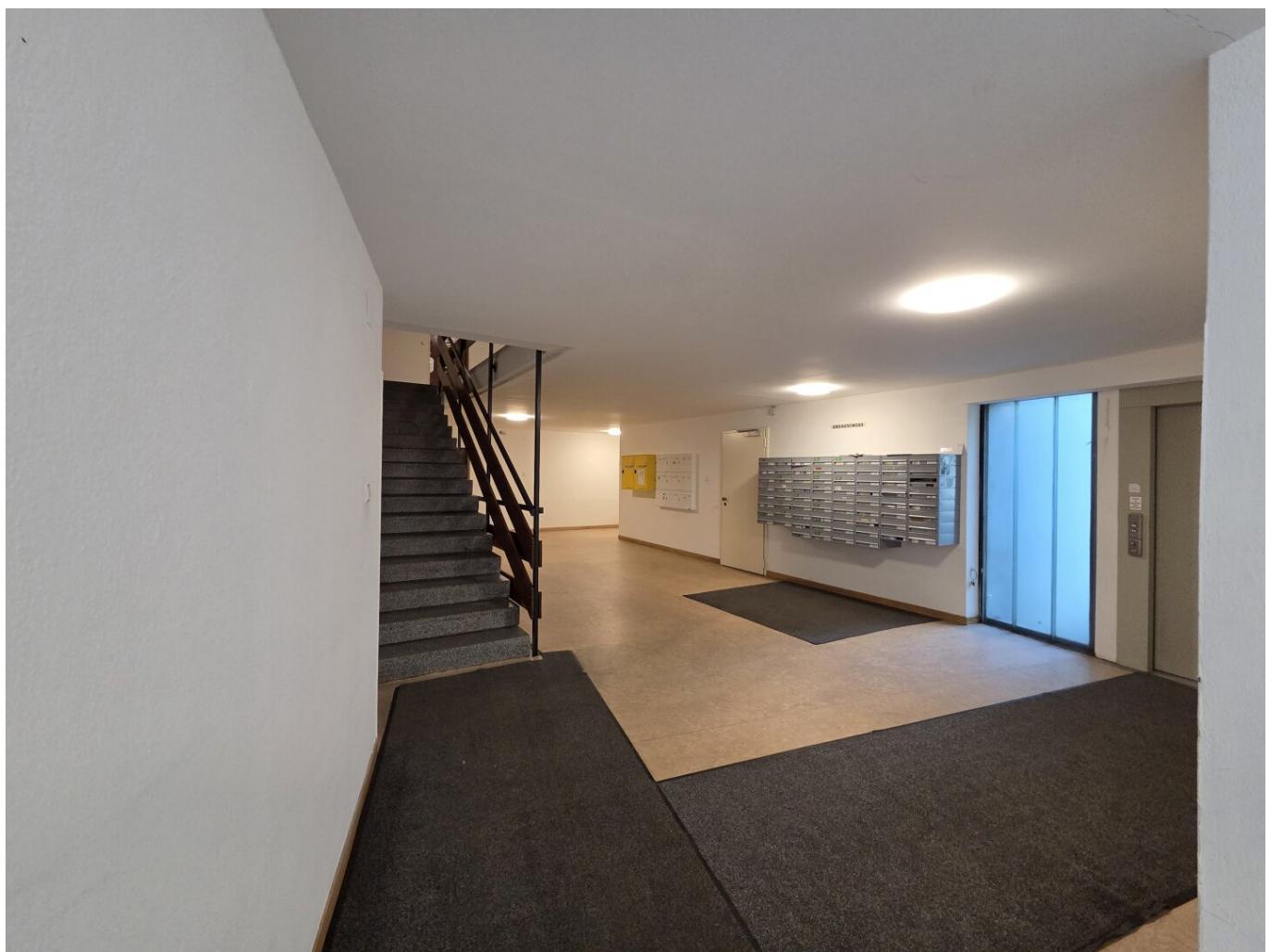


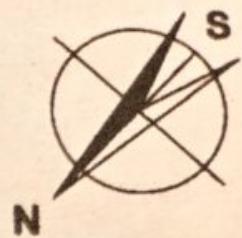




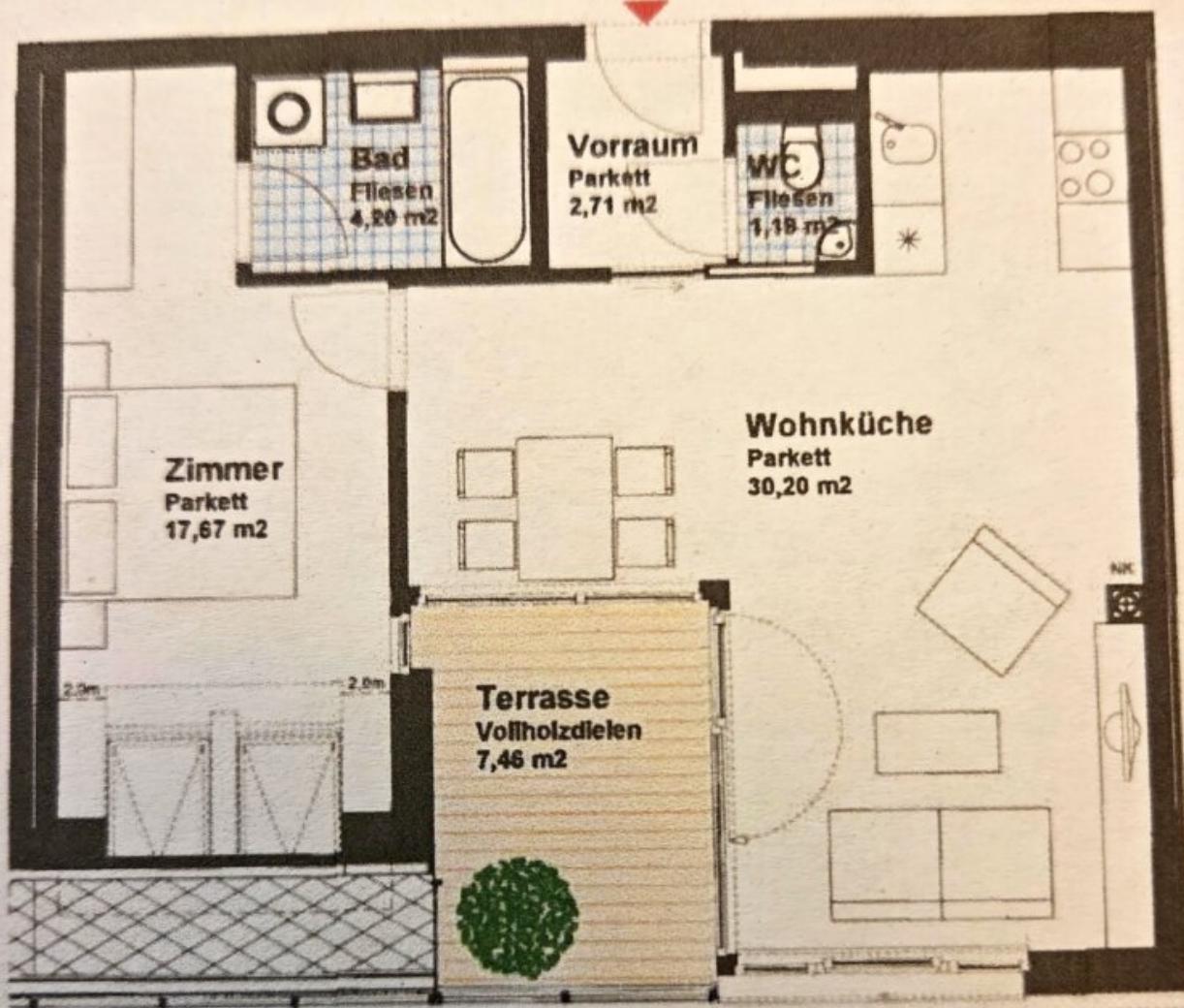








TOP 75



HOF

Dachgeschoß

Objektbeschreibung

Absolute Ruhelage - tolle Dachgeschoßwohnung mit Terrasse in Holzbauweise

Im Zuge eines Dachaufbaus über ein bestehenden 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 Teile 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.

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

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

Couragepassus:

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