

GLORIETTE-BLICK - MODERNE DG-WOHNUNG MIT 2 TERRASSEN NAHE U3



Objektnummer: 1693/205

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2009
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	98,62 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 30,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	795.000,00 €
Betriebskosten:	266,27 €
USt.:	31,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

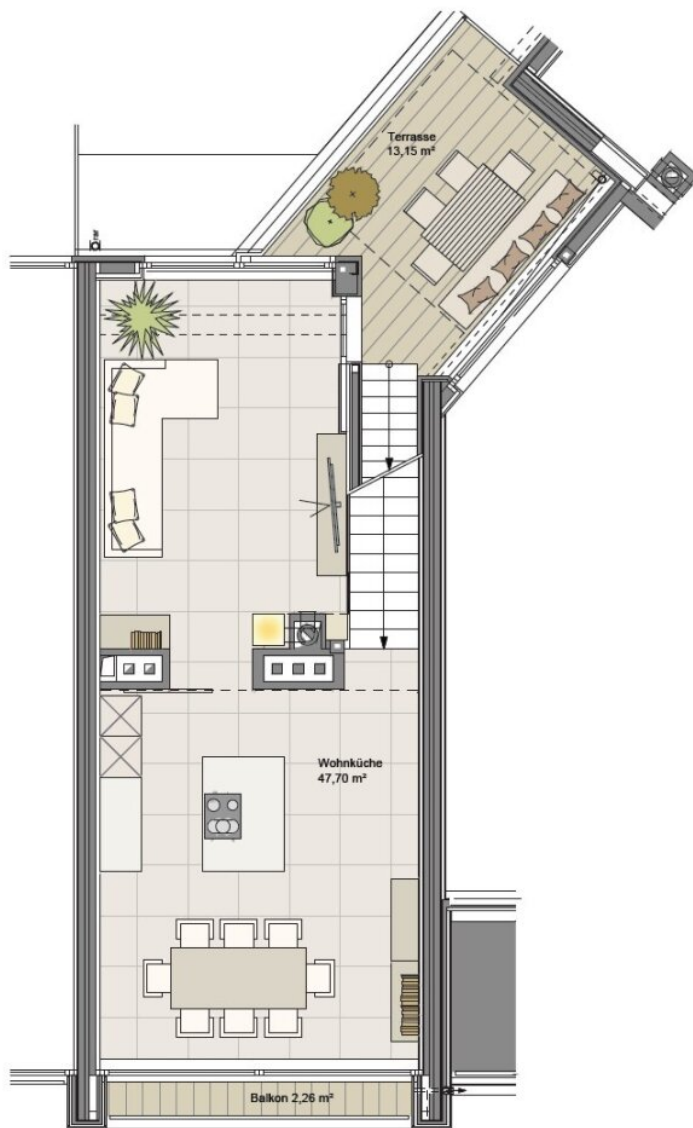
ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a



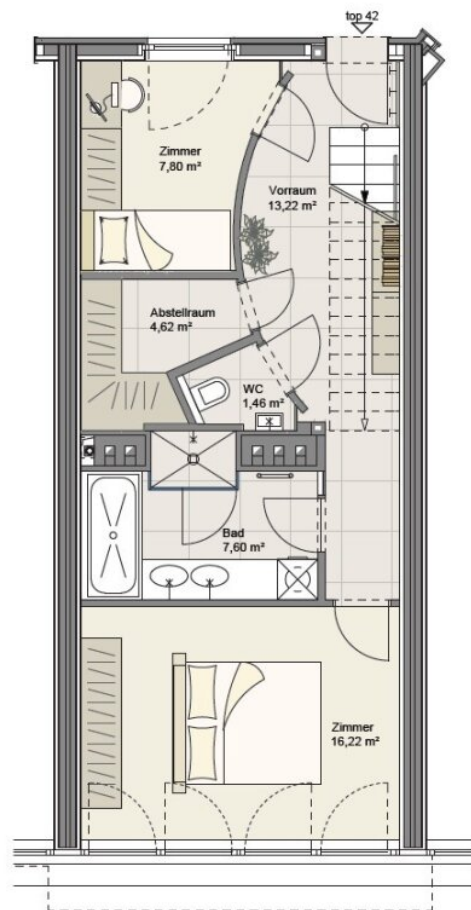






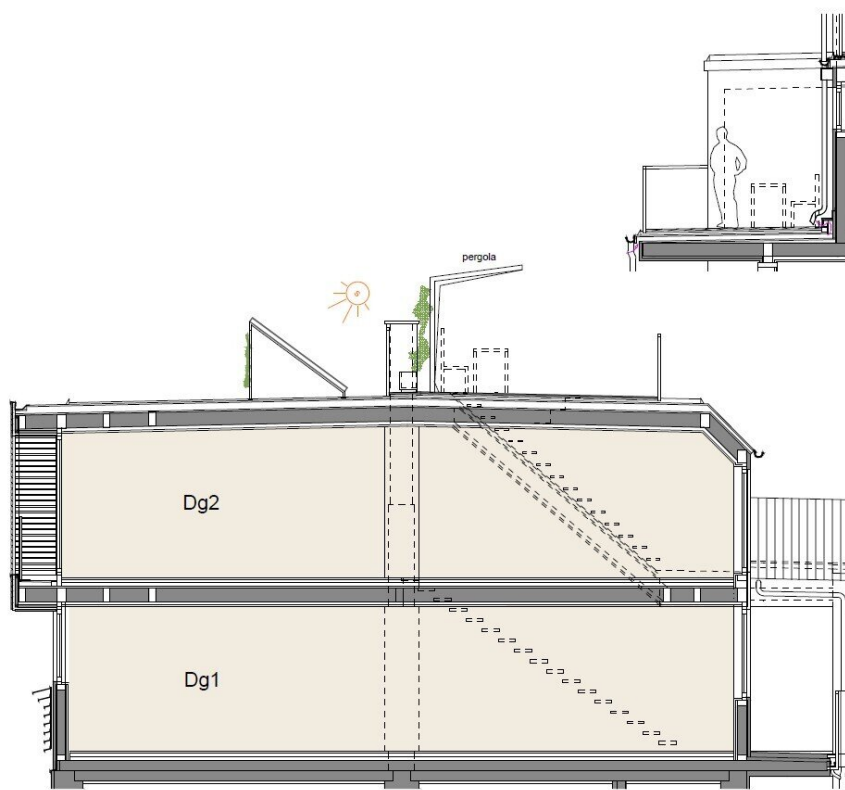


Dachgeschoß 2

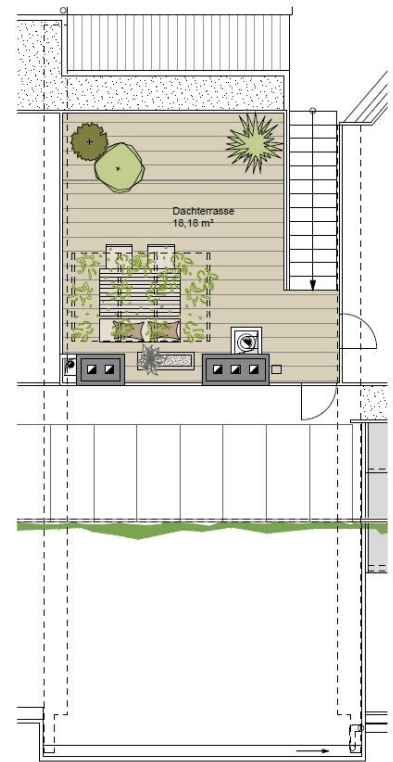


Dachgeschoß 1





Schnitt



Dachdraufsicht

Objektbeschreibung

BLICK AUF DIE GLORIETTE + VIEL FREIFLÄCHEN

Diese **wunderschöne** und **hochwertig ausgestattete Wohnung** befindet sich im **Dachgeschoß (mit Lift)** eines **Gründerzeithauses**, das **2009/2010 umfassend generalsaniert** und dessen **Dachgeschoß neu ausgebaut** wurde.

Die Wohnung besticht durch die **lichtdurchfluteten Räume**, den **niedrigen Energieverbrauch**, die **hochwertige Ausstattung**, die **perfekte Raumaufteilung** sowie die **hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung samt Nahversorgung**. So erreichen Sie in nur **wenigen Gehminuten** die **Ubahn-Linie U3 Johnstraße**, die **Straßenbahn-Linien 9 und 49** sowie die **Autobus-Linie 10A und 12A**

Die 3 Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 99m² + ca. 31m² Terrassenfläche und gliedert sich auf 3 Ebenen wie folgt:

1. Ebene:

- Vorzimmer
- 1x kleines Zimmer
- 1x Schlafzimmer mit begehbaren Kleiderschrank
- hochwertiges Bad mit Wanne, Dusche, 2x Waschbecken und WM-Anschluss
- separates WC mit Waschbecken
- Abstellraum

2. Ebene:

- großer Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Kamin
- kleiner Balkon (ca. 2m²)
- Terrasse (ca. 13m²)

3. Ebene:

- Dachterrasse (ca. 18m²)

Die Ausstattung der Wohnung lässt auch keine Wünsche offen:

- hochwertige Fliesenböden in Steinoptik
- moderne offene Küche mit Kochinsel inkl. Geräten
- Außenbeschattungen
- integrierte Fußbodenheizung
- moderne mehrfachverglaste Fenster
- hochwertige Fliesen in Bad und WC
- Handtuchheizkörper

- Klimaanlage
- Kamin-Anschluss im Wohnzimmer
- einbruchshemmende Sicherheitstür mit Mehrfachverriegelung
- Gegensprechanlage

Weitere Annehmlichkeiten:

- **Waschküche** im Keller
- **Fahrradabstellraum**
- Der Wohnung ist ein **eigenes Kellerabteil** zugeordnet.

Auszeichnungen des Projekts:

- **ETHOUSE AWARD** in der Kategorie Wohnbau - **Auszeichnung für thermische Sanierung**

Kosten:

- **KP: EUR 795.000,-**

- monatliche BK inkl. USt.: **EUR 292,90**
- Heizkosten inkl. USt.: **EUR 35,51**
- Warmwasser inkl. USt.: **EUR 21,69**
- Liftkosten inkl. USt.: **EUR 54,24**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 118,34**
- **GESAMT: EUR 522,68**
- Provision: **3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

Haftungsausschluss:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap