

**PREISREDUKTION!!! Erstbezug Dachausbau - Nähe  
Währinger Straße!**



**Objektnummer: 1818311-1**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gymnasiumstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	27,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,71
Kaufpreis:	795.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Claudia Sailer

Ticon Immobilienservice  
,Ausstellungsstr.50/C/2.OG/205 Regus-Office Center  
1020 Wien

T +43 664 2122877  
H +43 664 2122877  
F +43 1 9618101

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Top 31



# Objektbeschreibung

## PROJEKTDATEN

1180 Wien, Gymnasiumstraße 28

Direkt am Cottage in zentraler Lage mit sehr guter Infrastruktur und gut öffentlicher Verkehrsanbindung.

Ein schönes Wiener Jahrhundertwendehaus wird renoviert und ein neues Dachgeschoss mit 2 Etagen wurde neu errichtet. Im 1., 2. und 3. Stock werden 11 Altbauwohnungen topsaniert.

### 2. Dachgeschoss/ Top 31:

- **73m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Ausgang auf die hofseitig ausgerichtete Terrasse mit 14m<sup>2</sup>**
- **1 Schlafzimmer**
- **1 Durchgangszimmer**
- **Badezimmer mit Dusche und WC**
- **Separates WC**
- **Vorraum**

weitere Informationen finden Sie unter <http://www.gym28.at>

Im 1. und 2. Dachgeschoss werden insgesamt 6 Wohnungen errichtet. Im 2. und 3. Stock werden 11 Altbauwohnungen saniert.

- 11 topsanierte Altbauwohnungen
- 1.DG: 4 Dachwohnung / Neuausbau

- 2.DG: 2 Dachwohnung / Neuausbau
- 58 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 – 3 Zimmer Wohnungen
- Teilweise mit Freifläche
- Schlüsselfertige Übergabe (lt. Bau und Ausstattungsbeschreibung)

## AUSSTATTUNG

- Moderne duale Hauszentralheizung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Alle Wohnungen mit Kühlfunktion (über L/W-Wärmepumpe)
- Fußbodenheizung (- kühlung)
- Klimaanlage
- Großzügige Sanitärbereiche (Feinsteinzeug 60x30/60x60)
- Eichenparkettböden
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen (Bad/WC)

- Gegensprechanlage

- Neuer Personenlift

- Fahrradabstellraum

## **Öffentliche Verkehrsmittel:**

\* Straßenbahn: 40, 41

\* Autobus Linie: 37A, 40A

\* U-Bahn: U6 - Nußdorfer Straße

\* U-Bahn: U6 - Währinger Straße

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap