

**ERSTBEZUG - EXKLUSIVER DACHGESCHOSS AUSBAU -  
GRÜNBlick - EINZIGARTIGES WOHNGEFÜHL - IM  
BEGEHRTEN 18. BEZIRK WÄHRING**



**Objektnummer: 4825**

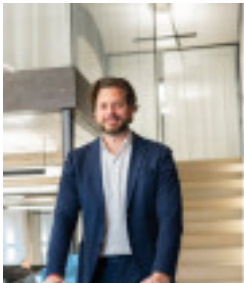
**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anastasius-Grün-Gasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,84 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	75,10 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	75,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	142,02 €
USt.:	16,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



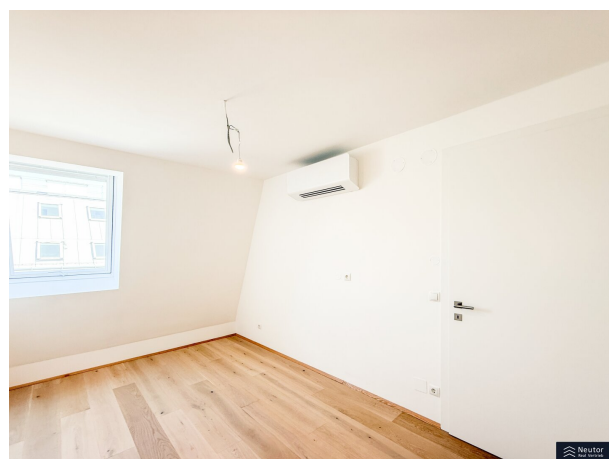
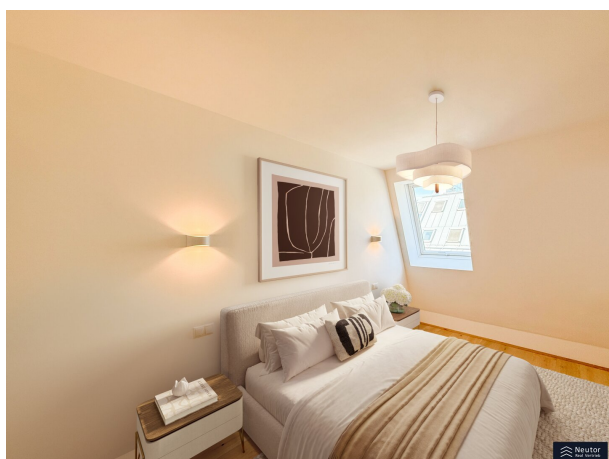
**Daniel Hausberger**





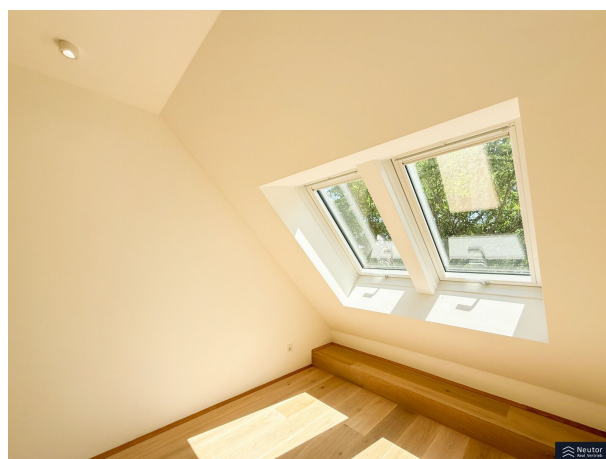
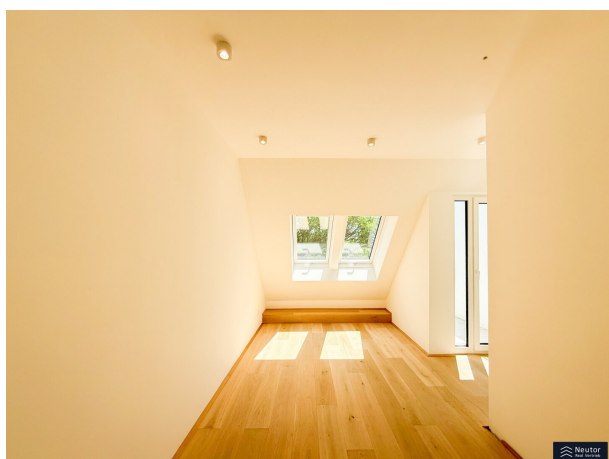
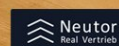












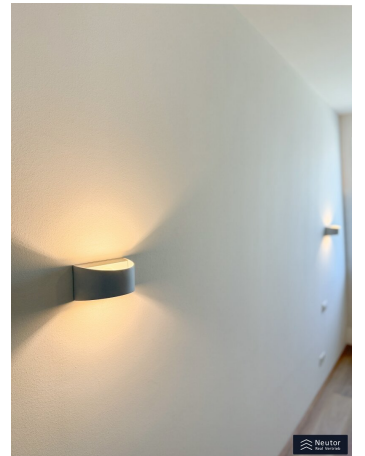


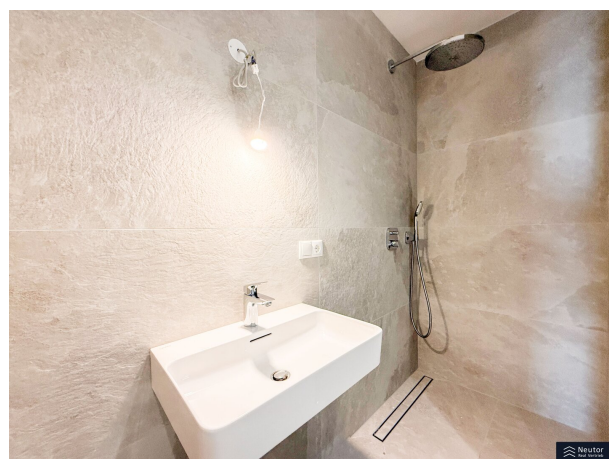














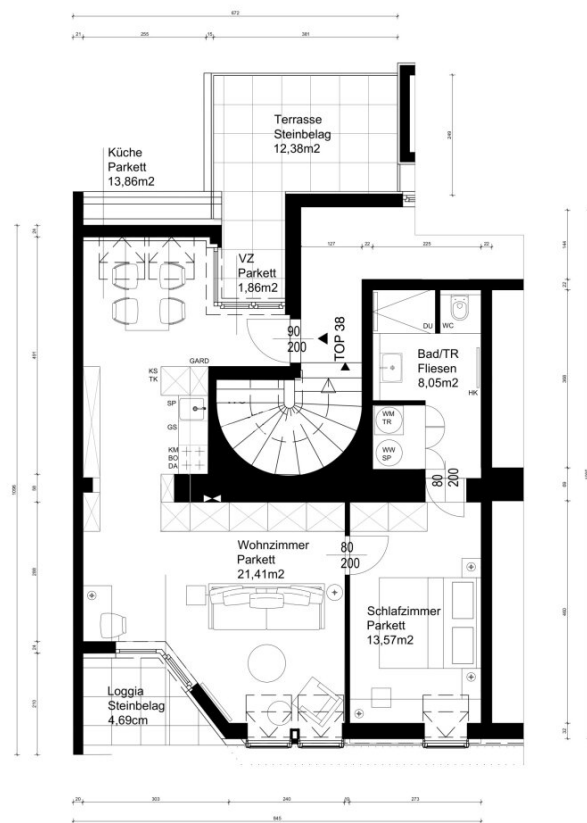














## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese exklusive Wohnung, welche vor kurzem fertiggestellt wurde. Die Wohnung bietet Komfort auf höchster Ebene, modernste Technik, wie eine Fußbodenkühlung, zwei Freiflächen und einen herrlichen Grünblick im 18. Wiener Nobelbezirk. Es wird eine neue Art repräsentiert, das Wohnen in vollen Zügen zu genießen.

[Hier geht es zum YouTube Video:](#)

### **Eckdaten:**

Wohnfläche: ca. 62,84 m<sup>2</sup> (inkl. Loggia)

Terrasse: ja - ca. 12,26 m<sup>2</sup>

Loggia: ja - ca. 4,14 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Badezimmer: 1, mit Dusche, WC

Waschmaschinenanschluss: wird in einer Nische vom Tischler verbaut

Küche: Anschlüsse vorbereitet

Klimaanlage: ja

Außenbeschattung: Markisetten

Innenbeschattung: Verdunkelungsmöglichkeit

Fußbodenheizung: ja - über Luftwärmepumpe

Fußbodenkühlung: ja, Temperierung möglich

### **Splitgeräte mit Kaltwasser Kühlung ohne Kältemittel**

Warmwasser: Wärmepumpe

Wohnungseingangstüre: WK3

Stockwerk: Dachgeschoss 1

Lift: ja

Keller: ja

### **Beschreibung:**

In einem herrschaftlichen Altbauhaus mit beeindruckendem Entrée werden Sie an dieser Adresse standesgemäß empfangen. Sie gelangen bequem und unkompliziert mittels Lift in das Dachgeschoss. Ihnen wird ein herrlicher Grünblick zum Innenhof garantiert. Ihre exklusive Stadtwohnung betreten Sie über eine WK3 Sicherheitstüre. Hier werden Sie in einem Vorraum empfangen, welcher aufgrund großzügiger Verglasung eine freundliche und helle Atmosphäre offeriert. Rechterhand befindet sich die Terrasse mit Ausrichtung zu einem ruhigen Innenhof. Einer Bepflanzung oder einem netten Grillabend steht hier nichts im Wege, da die Terrasse mit einem Strom- und Wasseranschluss ausgestattet wird. Wenige Schritte weiter gelangen Sie in das Herzstück der Wohnung, das Wohnzimmer. Ihre neue Küche wird laut Einrichtungsplan vorgerichtet, somit können Sie Ihren Ideen freien Lauf lassen und eine Küche sowie ein Essbereich ganz nach Ihren Vorstellungen einbauen. Das Wohnzimmer bietet genügend Platz für einen Arbeitsbereich und eine gemütliche Couch an. Ihren Kaffee am Morgen können Sie auf der Loggia genießen, welche Sie vom Wohnzimmer aus betreten können. Bodentiefe Verglasungen runden das Angebot ab und bieten Tageslicht zu jeder Uhrzeit. Das Schlafzimmer präsentiert sich großzügig und kann die Herzen mit einem angrenzenden Badezimmer begeistern. Dieses kann man viel mehr „private Wellness Oase“ nennen. Ihnen steht eine luxuriöse Walk-In Dusche sowie ein WC zur Verfügung. Eine hochwertige Auswahl an Marken wie Villeroy Boch und Hans Grohe veredeln diese einzigartige Wohnung. Der Echtholzparkettboden mit darunterliegender Fußbodenheizung zieht sich nahtlos durch die Haupträume und verleiht den Räumen besonderen Charme. Beheizt wird mittels Luftwärmepumpe, welche eine sehr energiesparende und zukunftsorientierte Methode bietet. Der 18. Wiener Gemeindebezirk gilt als Nobelbezirk und schafft Freiraum für einen hohen Lebensstandard.

### **Ausstattungsdetails:**

Parkett: Hafro Eiche Sölden gebürstet weiß geölt

Sanitärgegenstände: Villeroy & Boch Collaro

### **Kosten:**

Kaufpreis: € 459.000,-

Rücklage: € 28.439,33 stand 07.02.2024



BK: € 247,27 inkl. Rep. Rücklage und USt.

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.

### **Lage + Infrastruktur:**

In dieser ausgezeichneten Lage finden Sie die besten Restaurants, Apotheke, die Dinge des täglichen Bedarfs fußläufig in direkter Umgebung. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die U6 und Tram-Haltestellen 9/40/41/42/D sowie den beliebten Kutschkermarkt. Unweit entfernt von Ihrem neuen Zuhause liegt der Währinger Park, dieser lädt Sie zum Spazieren und entspannen ein.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Die in diesem Dokument enthaltenen Texte, Visualisierungen und Staging-Darstellungen dienen ausschließlich der Illustration. Sie wurden teilweise mithilfe von KI erstellt und stellen keine verbindliche Aussage über Ausstattung, Zustand oder Bebaubarkeit dar.

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap