

**++ LUXURY LIVING ++ Exklusive Dachgeschosswohnung
+ ERSTBEZUG**



Objektnummer: 289707

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Universumstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,00 m²
Nutzfläche:	115,10 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,58 m²
Heizwärmebedarf:	C 47,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	222,00 €
USt.:	22,20 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

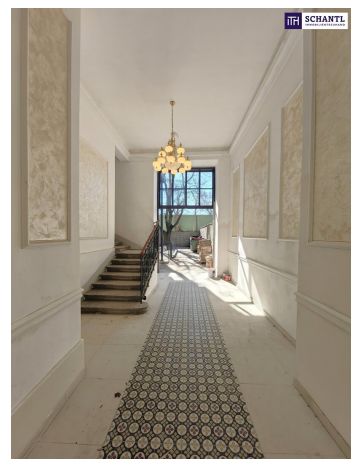
Ihr Ansprechpartner

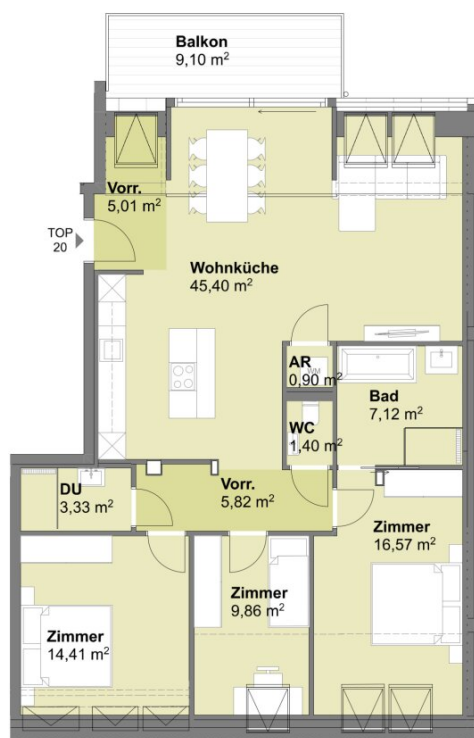


Magdalena Tiatco-Frank









TOP 20

Vorraum	5,01 m ²
Wohnküche	45,40 m ²
Zimmer	14,41 m ²
Zimmer	9,86 m ²
Zimmer	16,57 m ²
Vorraum	5,82 m ²
Bad	7,12 m ²
WC	1,40 m ²
AR	0,90 m ²

Wohnfläche: 106,49 m²

Balkon: 9,10 m²



1.DG

GESCHOSSPLAN M 1:500

0 1 2 3 4

lad
LIFE AND DESIGN ARCHITECTS
Arch. Dipl.-Ing. Lada Cakar

A-1200 Wien, Universumstraße 48

Objektbeschreibung

wohn_RAUM & ZEIT_los

Dieses **brandneue** und **exklusive Revitalisierungsprojekt** wird Sie auf Anhieb begeistern!
Lassen Sie sich jetzt schon davon überzeugen!

In **aufstrebender Lage**, in unmittelbarer Nähe des neuen Wiener Stadtentwicklungsgebietes Nordbahnhof gelegen, wird derzeit einem Stilaltbau aus der Jahrhundertwende neues Leben eingehaucht. Im Zuge der Sanierung werden 17 Altbauwohnungen **in exklusiver und hochwertiger Weise den heutigen Wohnstandards angepasst**. Hierbei wird **viel Wert** auf den **Erhalt des Altbauflairs in Verbindung mit der Modernisierung aller Wohnraumtechniken auf hohem Niveau** gelegt. Angefangen von der **frisch sanierten Fassade**, welche sich stilvoll in die ruhige und begrünte Wohnstraße einfügt, über den **neu gestalteten Hauseingang mit Stuckverzierungen** bis hin zum frisch sanierten Stiegenhaus mit **Personenlift** wird Sie diese Immobilie auf Anhieb überzeugen.

Erweitert wird diese Liegenschaft durch den Dachgeschoßausbau, bei welchem **2 exklusive Dachgeschoßwohnungen** und ein **Luxus-Penthouse** entstehen. Je nach Stockwerkslage bieten die einzelnen Wohnungen eigene **Gärten, Terrassen oder Balkone**. Hier ist für jede/n SonnenanbeterIn das passende Zuhause dabei.

Lassen Sie sich bereits jetzt schon von diesem großartigen Projekt mit viel Liebe zum Detail überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

TOP 20:

Aufteilung:

- großzügige Wohnküche mit Ausgang auf den Balkon
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Badezimmer mit Dusche

- Balkon
- Abstellraum

Highlights:

- zentral begehbare Schlafzimmer
- hochwertige Ausstattung
- Fußbodenheizung / Wärmepumpe
- Badezimmer deckenhoch verflies mit Doppelwaschbecken, bodenebener Dusche, Waschmaschinenanschluss
- 9m² Freifläche

Kaufpreis: EUR 699.000,-

monatliche Vorschreibung: EUR 407,42 inkl. Betriebskosten, Rücklagen, Heizungs- und Warmwasserakonto sowie Ust.

Nebenkosten:

- Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.
- Betriebskosten werden nachgereicht
- Vertragserrichtung durch Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2a - 1010 Wien, 1,5% zzgl. 20% Ust.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

www.schantl-ith.at

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap