

Stylish leben über 1070 Wien - 3 Zimmer mit Terrasse und elegantem Charakter!



Objektnummer: 291055

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hermannngasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,20 m ²
Nutzfläche:	97,34 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.196.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	12.286,83 €
Provisionsangabe:	

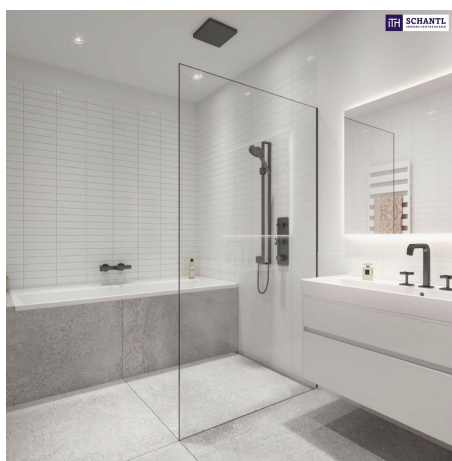
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mark Prettenthaler

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz





BODEN PARKETT AUSTRIANWOOD EDELDEILE Französisch Fischgrät 45° (Chevron) Format: 890 x 120 x 11 mm Nutzschicht: ca. 4,0 mm Eiche Leertöl - Elegance Oberfläche: gebürstet, geölt, farbgeölt	WÄNDE ANSTRICH mineralische Wandfarbe Farbe: Railweiß RAL 9010	BODEN BAD WC PLATTENBELAG FEINSTEINZEUG Saima Ceramiche - Ferrocemento Farbe: Grigio Fugenfarbe = Farbe Fliesen Format: 80x80 cm	KOPFBRAUSE SHOWER-JET DECKENAUFLAGE KOPFBRAUSE SHOWER-JET MIT BRAUSEARM WANDMONTAGE (100 STÜCK) H45 AJOR SHOWER-OUTLET Innendruck 1,5 bar nur für Dusche	THERMOSTATENKNOBEL 3/4" 1/2" UNTERPUTZ FÜR 2 VERBRAUCHER MIT PLATTE AJOR CITIZENIO E Innendruck 1,5 bar nur für Dusche	BRAUSEBET 1,80 m MIT HANDBRAUSE 120 L/ET AJOR CITIZENIO E Innendruck 1,5 bar offen für Badewanne und Dusche	WARMWASSERTHERMOSTAT WÄRMEDRUCK-SENSITIV AJOR CITIZENIO E Innendruck 1,5 bar offen für Badewanne	ANKER CITIZENIO E Innendruck 1,5 bar offen für Badewanne
SOCKELLEISTE Farbe: Railweiß RAL 9010 Höhe: 9,5 cm Fz. Basewerk oder gleichwertiges	TÜRSTOPFER: Format: I Produkt: L310-IM BASICS Farbe: PVD satin gold	WÄNDE BAD WC PLATTENBELAG FEINSTEINZEUG XCLUSIVECERAMICA - Color Trend Farbe: weiß Fugenfarbe = Farbe Fliesen Format: 60x60 cm, 9mm Oberfläche: glänzend Verfliesen ca. 50% nur im Spritzbereich; Ziergenhöch ca. 2,20m	WASCHTISCH WC VILLEROY & BOCH Material: D 400 x 200 x 111 mm Wahl: Appl	WASCHTISCH VILLEROY & BOCH Material: D 600 x 400 x 135 mm Wahl: Appl	WASCHTISCH VILLEROY & BOCH Material: D 1.000 x 470 x 135 mm Wahl: Appl		





Objektbeschreibung

Blickwinkel ändern bekanntlich Perspektiven.

Werfen Sie einen Blick auf diesen wunderschönen Dachausbau und Sie werden Augen machen.

Wenn Sie nach unten schauen, liegt Ihnen die Stadt zu Füßen. Kopf hoch, und der Himmel über Wien ist zum Greifen nah. Genau so und nicht anders präsentiert sich dieses wunderbar angelegte Dachgeschoss mit all seinen Highlights. In dieser großartigen 3-Zimmer-Wohnung erwartet Sie ein zentraler Vorraum mit ausreichend Platz für die Garderobe, ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Fenster, zwei schöne Schlafzimmer mit ca. 18 m² und 16 m², ein separates WC mit Handwaschbecken, sowie der lichtdurchflutete, gut 36 m² große Wohn-Essbereich, mit Kochgelegenheit und Ausgang zur ca. 8,3 m² großen, sonnigen Loggia/Terrasse in Richtung Süden. **Diese Wohnung ist einfach genial!**

FACTS: Die eigene Luftwärmepumpe sorgt für eine effiziente Energieversorgung. Fußbodenheizung, Fußbodenkühlung, Deckenheizung und Deckenkühlung bieten höchsten Wohnkomfort. Die Vorbereitung für eine Klimaanlage wird bauseits errichtet, ebenso ein elektrisches Zutrittssystem und eine Alarmanlage. Die Video-Gegensprechanlage lässt sich bequem per App steuern. Dachflächenfenster mit elektrischen Außenrollos sowie Vertikalverglasungen mit elektrischen Außenjalousien gewährleisten optimalen Sonnenschutz. Die Innentüren sind wahlweise im Alt-Wien-Stil ausgeführt. Hochwertiges Fischgrätparkett und großformatiges Feinsteinzeug prägen das edle Wohnambiente. In Bad und WC sorgen LED-Deckenspots für stimmige Beleuchtung. Die Terrassen sind mit Feinsteinzeug oder Holzdielen ausgestattet.

Wohnfläche: ca. 93,3 m² + Loggia/Terrasse: ca. 8,28 m² + Kellerabteil

Kaufpreis: € 1.196.000,-

Bezugsfertig: 14 Monate nach Kauf!

Provision: 3% vom KP zzgl. 20% Ust.

Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap