

**HOCHWERTIGES 4-ZIMMER-DG + 2 TERRASSEN + 360°  
BLICK ÜBER WIEN NAHE U3**



**Objektnummer: 1693/236**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	94,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	309,75 €
<b>USt.:</b>	30,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

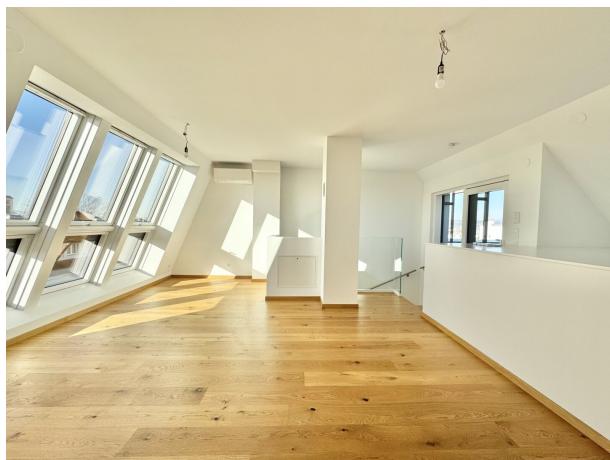
Provision bezahlt der Abgeber.

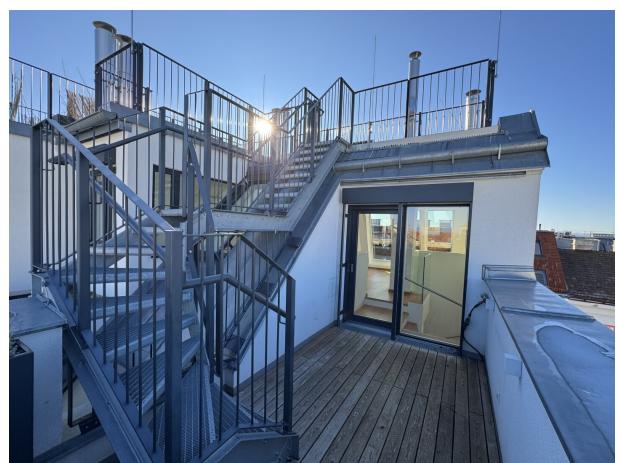
## Ihr Ansprechpartner

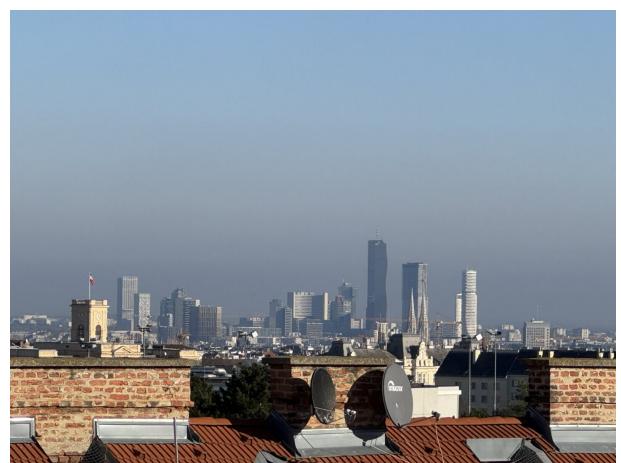
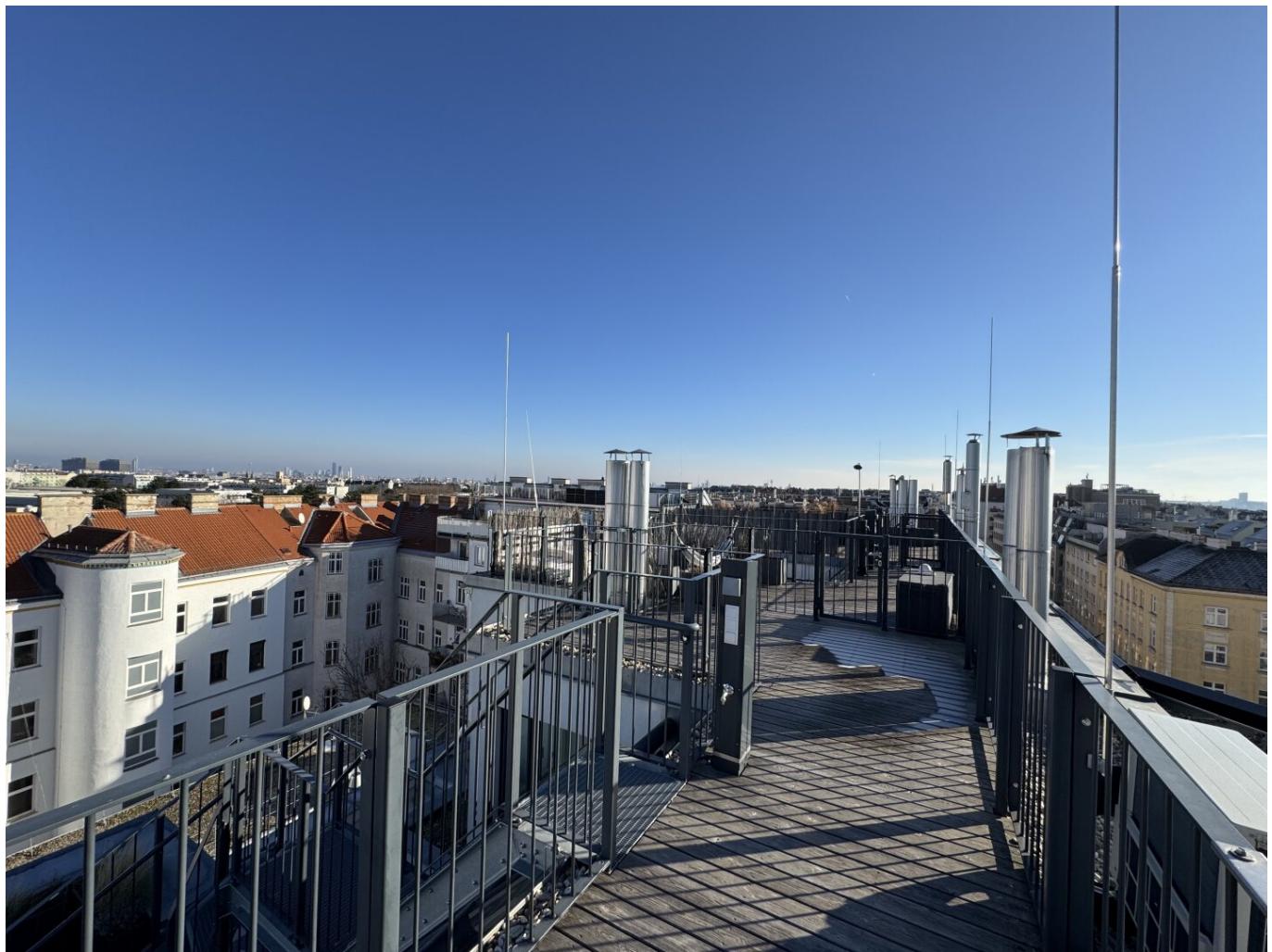


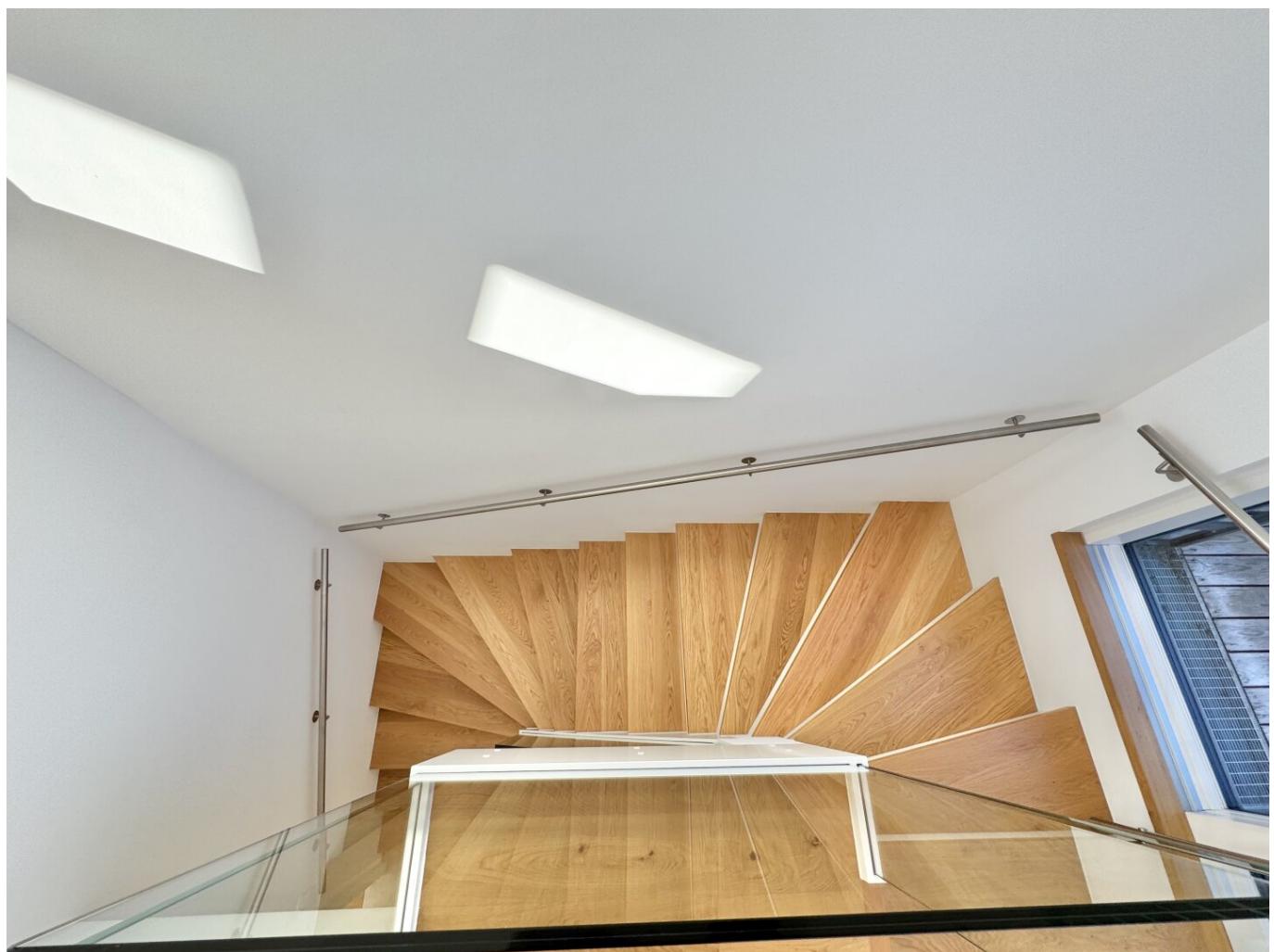
**Clemens Gamlich**

ICONIA GmbH  
Kärntner Ring 10 / 2a  
1010 Wien



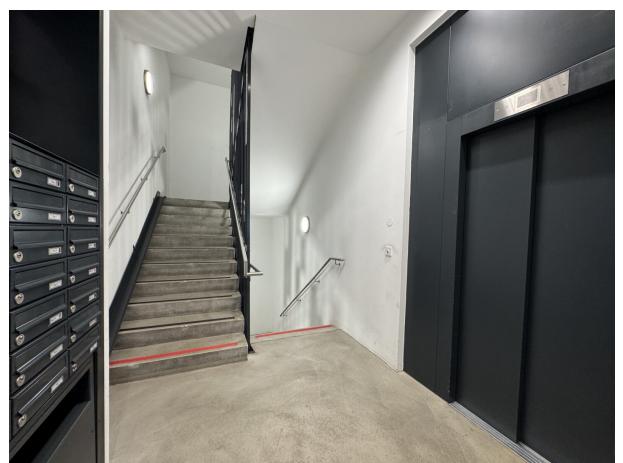


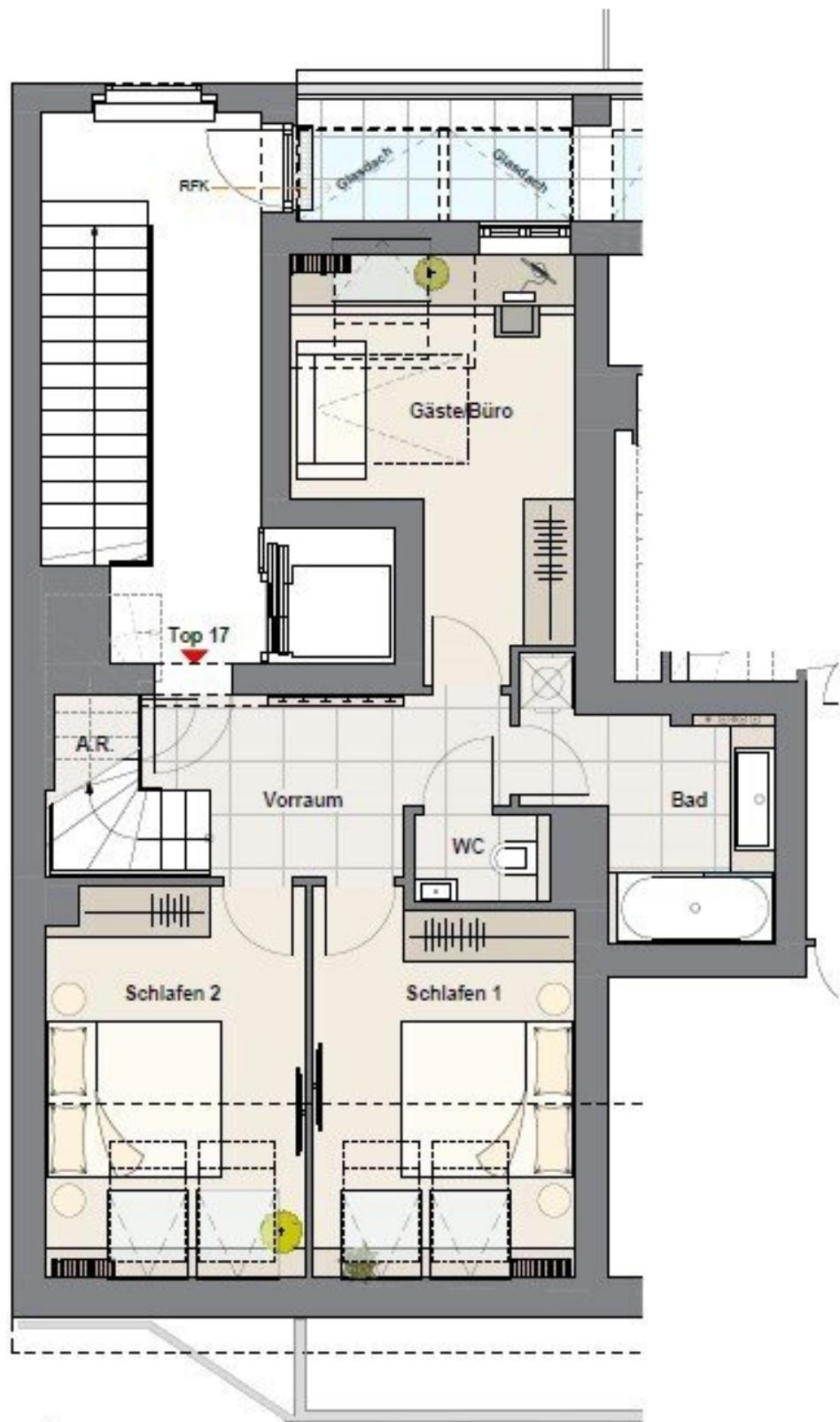




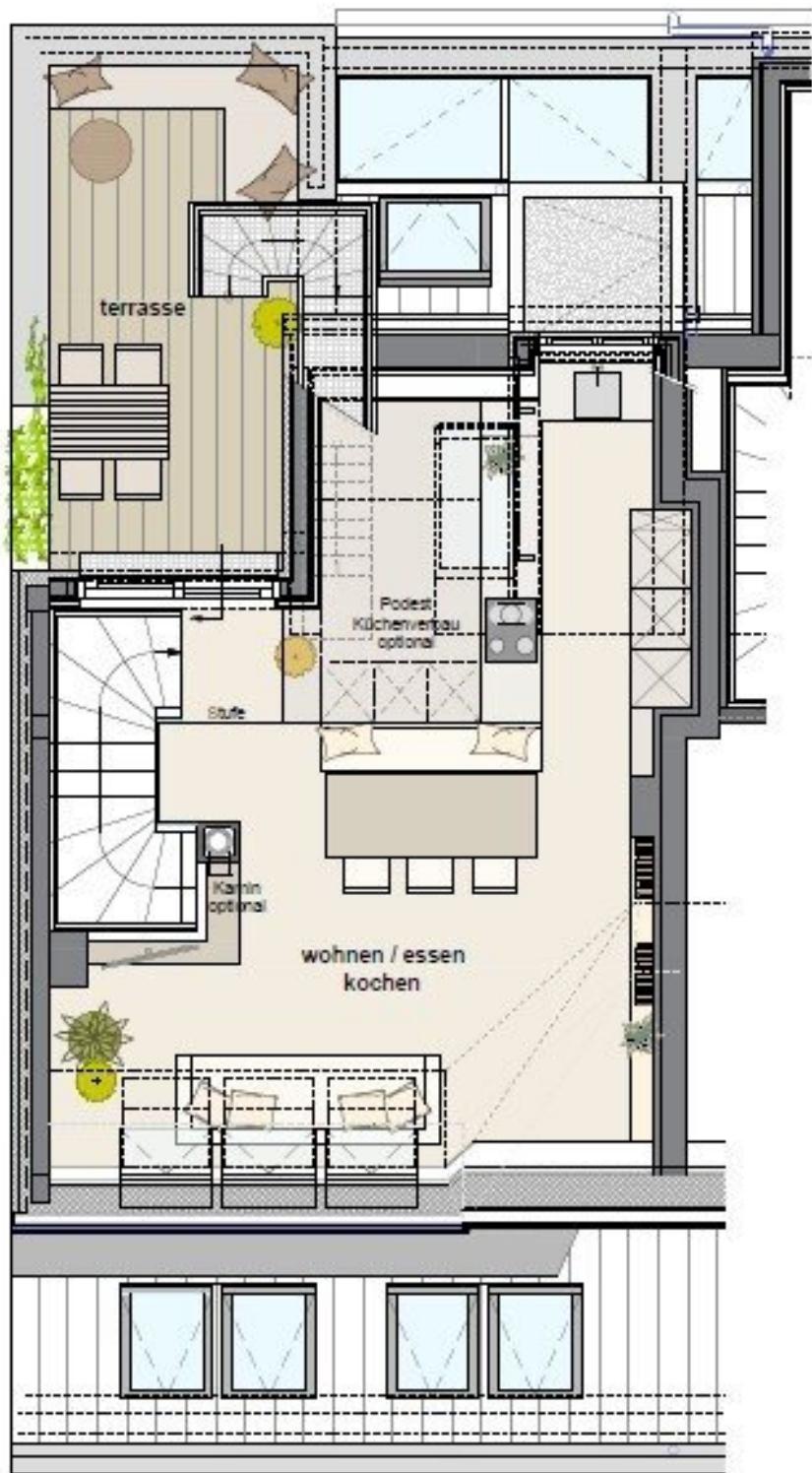








**dg 1**



**dg 2**

# Objektbeschreibung

## TOP ENERGIEWERTE + NAHE U3 HÜTTELDORFER STRASSE + 360° BLICK ÜBER WIEN

Diese wunderschöne und **hochwertig ausgestattete DG-Maisonette** liegt im **1.+ 2. Dachgeschoß** mit Lift eines 60er-Wohnbaus, der **2020 komplett generalsaniert** und das **Dachgeschoß neu ausgebaut wurde**.

Die Wohnung besticht durch die **ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung (U3 in 5 min)**, die **sehr guten Energiewerte** sowie die **Dachterrasse mit atemberaubendem 360° Blick über Wien** und auf die **Gloriette und die Innenstadt**.

**In Fußweite** fahren die **Ubahn-Linie U3 (Hütteldorfer Straße, Johnstraße)** die **Straßenbahn-Linien 9 und 49** sowie die **Autobus-Linie 10A und 12A**. So erreichen Sie mit der Ubahn-Linie U3 das **Stadtzentrum (Stephansplatz)** in nur 12 Minuten.

Die 4 Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 95m<sup>2</sup> + ca. 11m<sup>2</sup> Terrasse + ca. 15m<sup>2</sup> Dachterrasse und gliedert auf 2 Ebenen wie folgt:

### Untergeschoß (DG 1):

- Vorzimmer
- 3x Zimmer (Kinder-, Arbeits-, Gästezimmer)
- Bad mit Wanne, 2x Waschbecken, Handtuchheizkörper und WM-Anschluss
- separates WC
- kleiner Abstellraum unter der Treppe

## **Obergeschoß (DG 2):**

- 1x Wohn-/Esszimmer mit Küche
- Terrasse (ca. 11m<sup>2</sup>)
- Dachterrasse mit 360° Blick über Wien (ca. 15m<sup>2</sup>)

## **Die Ausstattung der Wohnung lässt auch keine Wünsche offen:**

- hochwertiger Eichenparkett
- integrierte Fußbodenheizung (Fernwärme)
- moderne Küche inkl. Geräten (BORA, SIEMENS)
- Klimaanlage
- Kamin-Anschluss im Wohnzimmer
- Spiegelschrank im Bad
- Außenbeschattung
- 3fach-verglaste Fenster
- leichtgängige Schiebetüre auf die Terrasse
- Lichter, Wasser- und Stromanschluss auf Terrassen

- hochwertige Fliesen in Bad und WC
- einbruchshemmende Sicherheitstür mit Mehrfachverriegelung
- Gegensprechanlage

#### Weitere Annehmlichkeiten:

- Ein **Kamin-Anschluss im Wohnzimmer** wäre möglich.
- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**
- Das Haus wird mittels **Fernwärme** geheizt.

#### Kosten:

- **KP: EUR 790.000,-**
- monatliche BK inkl. USt.: **EUR 340,73**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 42,00**
- **GESAMT: EUR 382,73**
- Provision: **KEINE**

**Kontakt:**

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter [clemens.gamlich@iconia.at](mailto:clemens.gamlich@iconia.at).

Weitere Objekte auf: [www.iconia.at](http://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.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap