

**PROVISIONSFREI - 4-ZIMMER-DG-MAISONETTE + 2  
TERRASSEN + 360° BLICK ÜBER WIEN**



**Objektnummer: 1693/241**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	745.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	208,59 €
<b>USt.:</b>	20,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Gamlich**

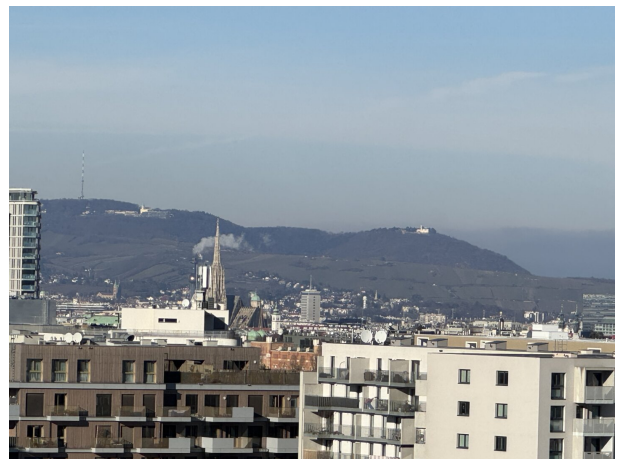
ICONIA GmbH  
Kärntner Ring 10 / 2a  
1010 Wien



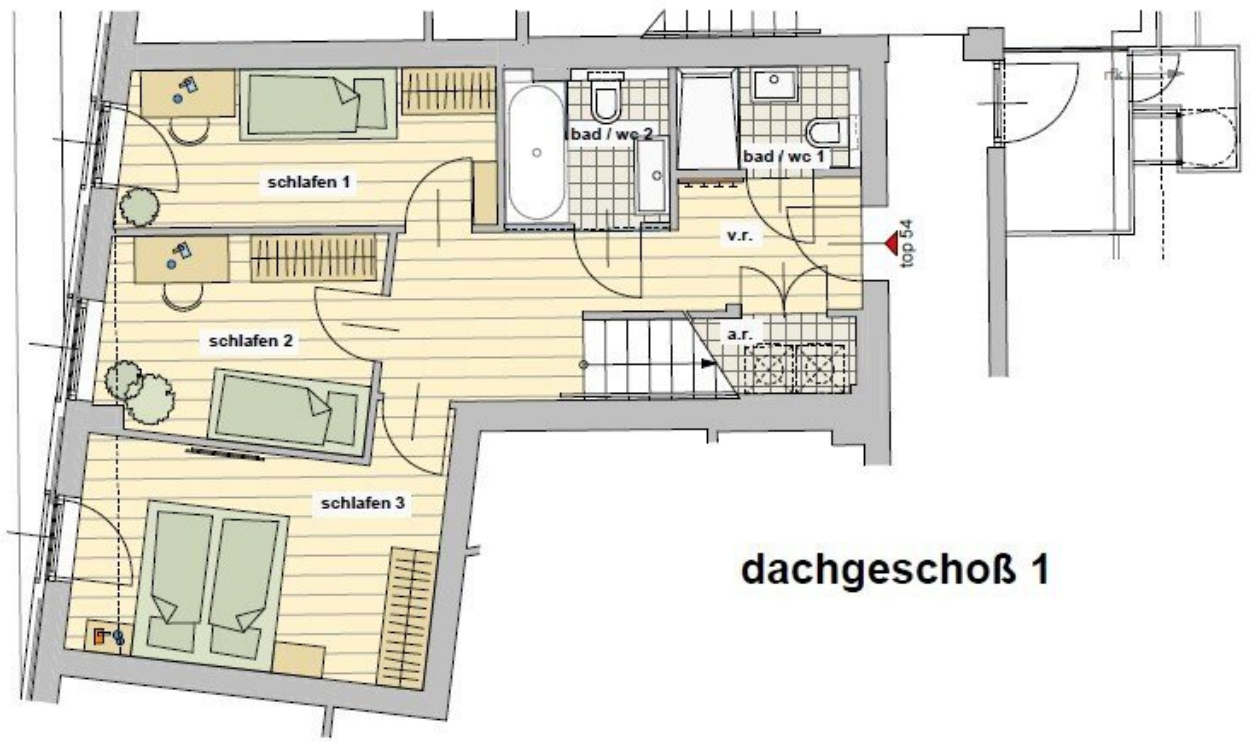




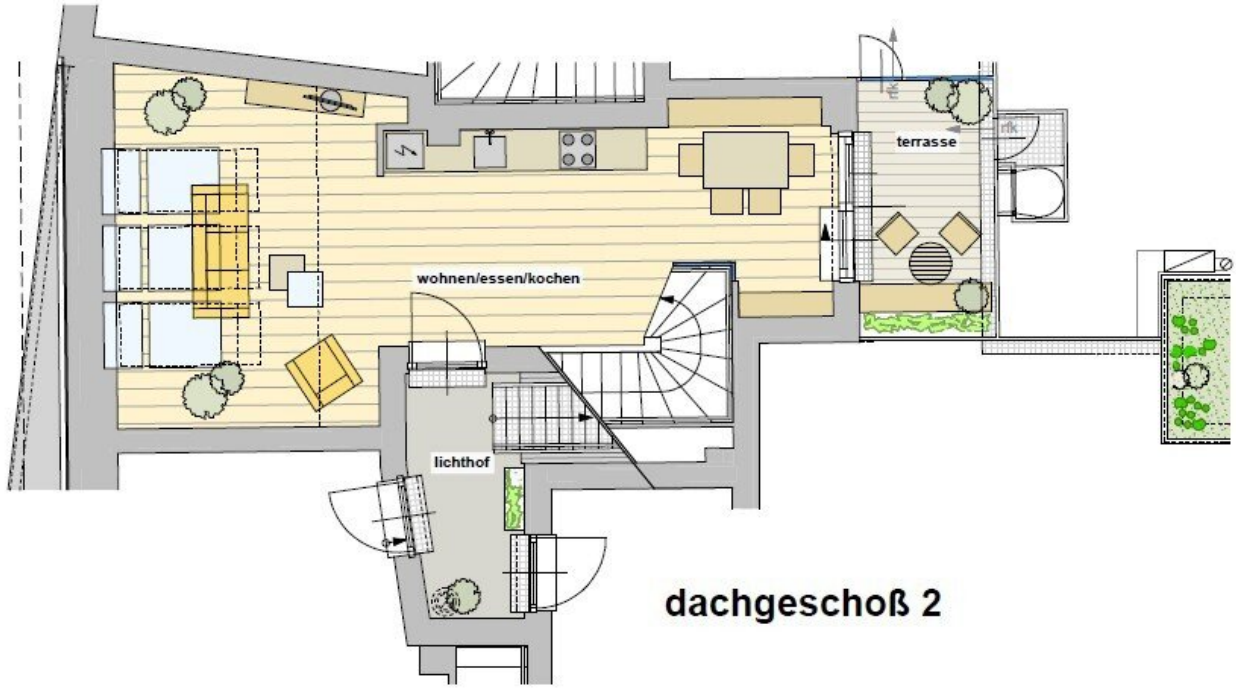








**dachgeschoß 1**



## Objektbeschreibung

### **AUSZEICHNUNG BEI ENERGIEEFFIZIENT - SUPER INNENSTADTANBINDUNG (D, U1) + 360° BLICK ÜBER WIEN**

Diese **wunderschöne** und **hochwertig ausgestattete DG-Maisonette** liegt im **1.+ 2. Dachgeschoß mit Lift** eines Wohnhauses, das **2019 umfassend generalsaniert** und das **Dachgeschoß ausgebaut wurde**. Das Projekt wurde mit dem **FIABCI Prix d'Excellence ausgezeichnet** und zählt zu den **energieeffizientesten Wohnbauten Wiens**.

Die Wohnung besticht durch die **hellen Räume mit Blick auf einen Park**, die **top-moderne und hochwertige Ausstattung** sowie die **Dachterrasse mit atemberaubendem 360° Blick über Wien**.

**In Fußweite (ca. 15min) fahren die Ubahn-Linie U1 (Reumannplatz), die Straßenbahn-Linien D, 6 und 11. In nur 30min erreichen Sie öffentlich den Flughafen Wien.**

**Die 4 Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 91m<sup>2</sup> + ca. 7m<sup>2</sup> Terrasse + ca. 19m<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
- Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
- Abstellraum mit WM-Anschluss

### **Obergeschoß (DG 2):**

- 1x Wohn-/Esszimmer mit Küche
- Terrasse (ca. 7m<sup>2</sup>)
- Dachterrasse mit 360° Blick über Wien (ca. 19m<sup>2</sup>)

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

- hochwertiger Eichenparkett
- integrierte Fußbodenheizung (Fernwärme)
- moderne Küche inkl. Geräten
- Klimaanlage
- Außenbeschattung
- 3fach-verglaste Fenster
- leichtgängige Schiebetüre auf die kleine Terrasse
- Lichter, Wasser- und Stromanschluss auf Terrassen
- hochwertige Fliesen in Bad und WC

- einbruchshemmende Sicherheitstür mit Mehrfachverriegelung
- Gegensprechanlage

#### **Weitere Annehmlichkeiten:**

- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**
- Das Haus wird mittels **Fernwärme** geheizt.
- Der Wohnung ist ein **eigenes Kellerabteil** zugeordnet.

#### **Kosten:**

- **KP: EUR 745.000,-**
- monatliche BK inkl. USt.: **EUR 229,45**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 63,48**
- **GESAMT: EUR 292,93**
- 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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap