ERSTBEZUG über den Dächern Währings I 3 Terrassen I 2 Bäder I Türkenschanzpark



Wohnküche

Objektnummer: 16556

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,30 m²
Nutzfläche:	147,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 35,86 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaufpreis:	1.049.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!

Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN



FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!

Kaufpreis	**1.050.000,-- EUR**
Kaufnebenkosten	105.000,-- EUR
Abzgl. Eigenmittel	105.000,-- EUR
Gesamtkreditbetrag	**945.000,-- EUR**

Laufzeit in Jahren	47,5	40	30	20
Monatliche Rate €	3.291,31	3.553,94	4.143,88	5.388,81

Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.







2.Dachgeschoss

Änderung Vorbehalten
Einrichtung Beispielhaft



Dachterrasse

Änderung Vorbehalten
Einrichtung Beispielhaft



1.Dachgeschoß

N

Änderung Vorbehalten
Einrichtung Beispielhaft



1.Dachgeschoß

N

Änderung Vorbehalten
Einrichtung Beispielhaft



2.Dachgeschoss

N

Änderung Vorbehalten
Einrichtung Beispielhaft



Dachterrasse

N

Änderung Vorbehalten
Einrichtung Beispielhaft

Objektbeschreibung

Über den Dächern Währings!

Erleben Sie ein **Wohngefühl der besonderen Art.**

Diese außergewöhnliche **Dachgeschoss-Wohnung** besticht durch ihr **offenes Konzept und eine großzügige Wohnfläche von ca. 114,3 m².**

Verteilt auf **drei Ebenen**, bietet das Objekt mit **drei Terrassen und zwei Bädern** den perfekten Rahmen für **gehobene Wohnansprüche.**

Die **lichtdurchfluteten Räume** schaffen eine **einladende Atmosphäre** und machen diese Maisonette zu einem **Rückzugsort mit außergewöhnlichem Charme.**

Einige der Highlights auf einen Blick für Sie zusammengefasst:

- ca. 114,3m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- 3 Terrassen
- vielseitige Nutzungskonzepte im unteren Geschoss: Schlafzimmer mit eigenem Bad oder separate Küche (s. Alternativplan)
- lichtdurchflutete und einladend offene Wohnküche
- Tageslichtbad mit Anschlüssen für Dusche und Badewanne
- Dachterrasse mit phänomenalem Rundum- und Weitblick
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage

- Luftwärmepumpe

- elektrische Außenbeschattungen an den senkrechten Fensterflächen

Die Wohnung befindet sich aktuell noch im **belagsfertigen Zustand**, wird jedoch schlüsselfertig an die Käufer übergeben, somit haben Sie die Möglichkeit, **Ihre neuen vier Wände ganz nach Ihren Wünschen** zu gestalten.

Die Nachbarwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 186 m² und Terrassen mit insgesamt ca. 48,8m² steht ebenfalls zum Verkauf! Gerne beraten wir Sie dazu.

Die Aufteilung der drei Ebenen gestaltet sich wie folgt:

1. Ebene:

- großzügiges Vorzimmer, von dem aus jeder Raum in diesem Geschoss separat begehbar ist

- 3 Schlafzimmer, davon eines mit eigenem Bad ODER Schrankraum und Ausgang auf die Terrasse

- Tageslichtbad mit Anschlüssen für Dusche und Badewanne

- separates WC

2. Ebene:

- phänomenaler Wohnbereich mit breitflächigen und bodentiefen Fensterfronten und Ausgang auf die Terrasse, welche Zugang zur Dachterrasse bietet

3. Ebene:

- ca. 18,7m² große Dachterrasse mit beeindruckendem Weitblick

Die Lage:

Urbanes Stadtleben mit der charmanten Wohnqualität Währings.

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst attraktiven Umgebung, inmitten historischer Architektur, ausgezeichneter Infrastruktur und einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten.

Türkenschanzpark ca. 750m

Straßenbahn: 40 und 41 ca. 210m, 9 ca. 400m

Bus: 42A ca. 350m, 10A ca. 500m

Bahnhof Gersthof ca. 450m

Hofer ca. 600m

Eurospar ca. 400m

Kindergarten ca. 25m

Volksschule ca. 600m

Mittelschule ca. 400m

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen 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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap