

**ERSTBEZUG über den Dächern Währings | 3 Terrassen | 2
Bäder | ideale Raumauflteilung | Türkenschanzpark**



Objektnummer: 16555

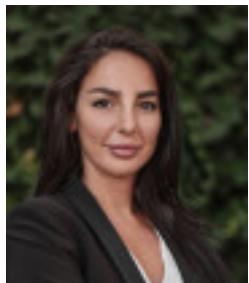
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,30 m ²
Nutzfläche:	147,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 35,86 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaufpreis:	1.149.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

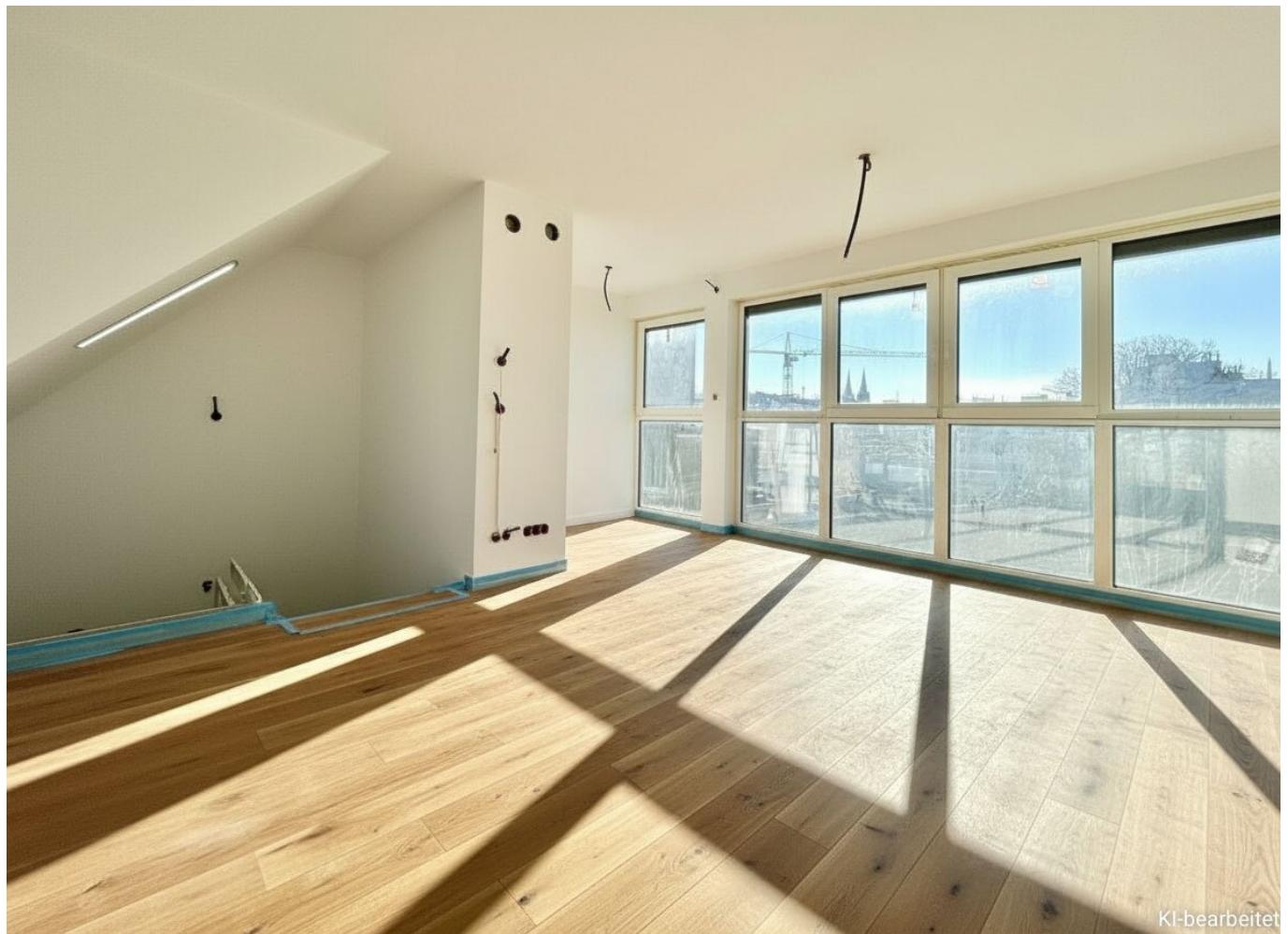
Ihr Ansprechpartner



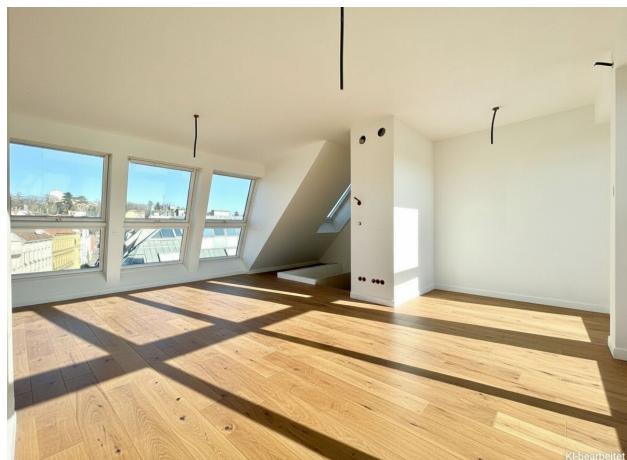
Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30



KI-bearbeitet



KI-bearbeitet



KI-bearbeitet



Änderung Vorbehalten
Einrichtung Beispielhaft



Änderung Vorbehalten
Einrichtung Beispielhaft



Änderung Vorbehalten
Einrichtung Beispielhaft



Dachterrasse

Änderung Vorbehalten
Einrichtung Beispielhaft



1.Dachgeschoß

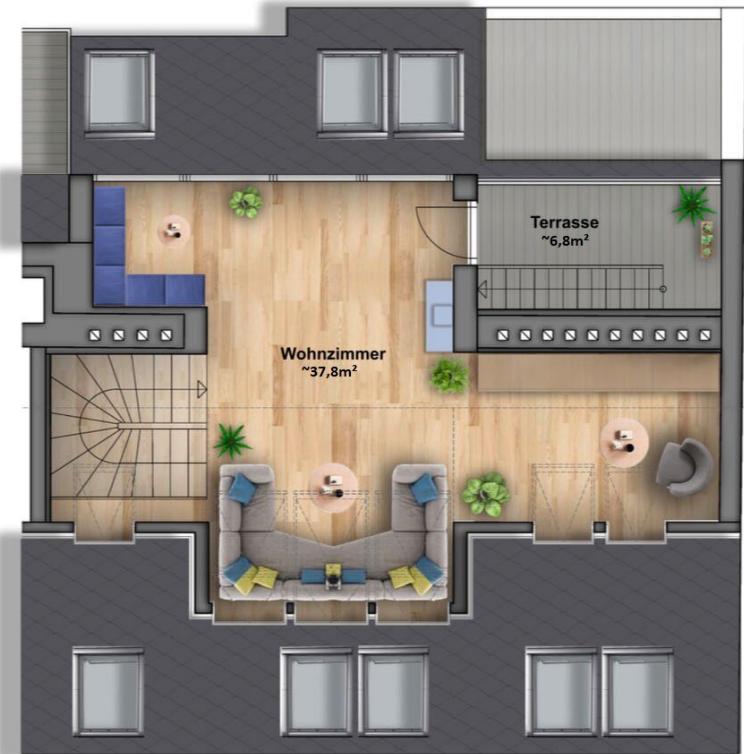


Änderung Vorbehalten
Einrichtung Beispielhaft



1.Dachgeschoß

Änderung vorbehalten
Einrichtung Beispielhaft



2.Dachgeschoss



Änderung Vorbehalten
Einrichtung Beispielhaft



Dachterrasse

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 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**, somit haben Sie die Möglichkeit, **Ihre neuen vier Wände ganz nach Ihren Wünschen** zu gestalten.

Der Kaufpreis im belagsfertigen Zustand beläuft sich auf **1.049.000,-- Euro**.

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:

- großzügliches Vorzimmer, von dem aus jeder Raum in diesem Geschoss separat begehbar ist
- 3 Schlafzimmer, davon eines mit eigenem, modern verfliesten Bad
ODER Schrankraum und Ausgang auf die Terrasse
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- separates WC mit Handwaschbecken

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](tel:069918047130) 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