

Hochwertig und Modern - Exklusives Wohnen am Schafberg - 95m² Wohnung mit Garten



Hausansicht

Objektnummer: 6653/496

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,04 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	115,57 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	1.862,89 €
Kaltmiete (netto)	1.314,67 €
Kaltmiete	1.500,00 €
Betriebskosten:	185,33 €
Heizkosten:	180,58 €
USt.:	182,31 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11













Objektbeschreibung

HOCHWERTIG UND MODERN - EXKLUSIVES WOHNEN AM SCHAFBERG

Top 1:

Die rund **95m² große Gartenwohnung** verfügt über **eine knapp 21m² große Wohnküche, 2 Schlafzimmer, 2 Bäder, einen Abstellraum** sowie über einen **geräumigen Vorraum und eine separate Toilette**. Die **knapp 18m² große Terrasse** kann praktischer Weise über **jeden Wohnraum betreten** werden. Ein absolutes Highlight ist der rund **115m² große Eigengarten**, der vielen Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Das Projekt:

In idyllischer Lage, **direkt am Schafberg**, wurde diese äußerst exklusive und sehr hochwertig ausgestattete Wohnhaus soeben fertiggestellt. Es besteht aus **9 Wohneinheiten** und weiß absolut zu überzeugen. Jede Wohnung verfügt über **großzügige Freiflächen und über zugeordnete Gartenflächen**.

Die Wärme- und Kälteversorgung des Neubaus erfolgt über **eine Tiefenbohrung und eine Wärmepumpe**. Die **Photovoltaikanlage am Dach** speist zusätzlichen Strom in das Netz des Hauses ein. In den Wohnungen wurden **Niedertemperaturfußbodenheizungen** verlegt, die idealer Weise in **jedem Raum separat zu regeln** sind. Die Kühlung erfolgt über **Klimageräte, die ebenfalls in allen Wohnräumlichkeiten** installiert wurden.

Die geschmackvoll verfliesen Bäder (**Feinsteinzeugfliesen 60x60 bzw. 30x60**) sind mit **Villeroy & Boch Badewannen, Handwaschbecken und Toiletten und Hans Grohe Armaturen** versehen worden. Der sehr **ansprechende Echtholzdielenboden (EICHE)** sowie die großzügigen **3fach verglasten Glastüren und -fenster** verleihen den Wohnungen schon beim Betreten ein spezielles und sehr angenehmes Wohngefühl. Die in weiß gehaltenen Wohnküchen sind ausschließlich mit **SIEMENS - Geräten (Induktionsherd, Dampfgarer, Backrohr, Mikrowelle, Kühlschrank, Geschirrspüler)** ausgestattet worden und lassen keine Wünsche offen.

Die **hausteigene Garage** verfügt über **11 Stellplätze (E-Ladestation teilweise schon vorbereitet)**. Komplettiert wird das Angebot durch **Kellerabteile, einen Fahrradraum/ Kinderwagenraum** sowie durch einen Müllraum.

Aufteilung:

- Vorzimmer
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer mit Ensuit- Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Badezimmer mit Badewanne
- separate Toilette
- Abstellraum
- ca.18m² große Terrasse
- ca.115m² großer Eigengarten
- Kellerabteil

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
 Apotheke <500m
 Klinik <2.000m
 Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
 Kindergarten <1.000m
 Universität <2.000m
 Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
 Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.500m

Post <500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <2.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap