

**Neuwertiges Apartment auf einer Ebene ohne
Dachschrägen: 3 Zimmer, Terrasse & Luxus pur!**



Ost-Terrasse

Objektnummer: 6840/213

Eine Immobilie von DAMAR REAL ESTATE e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,71 m ²
Gesamtfläche:	108,14 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	579.000,00 €
Betriebskosten:	244,01 €
USt.:	31,48 €
Provisionsangabe:	

2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

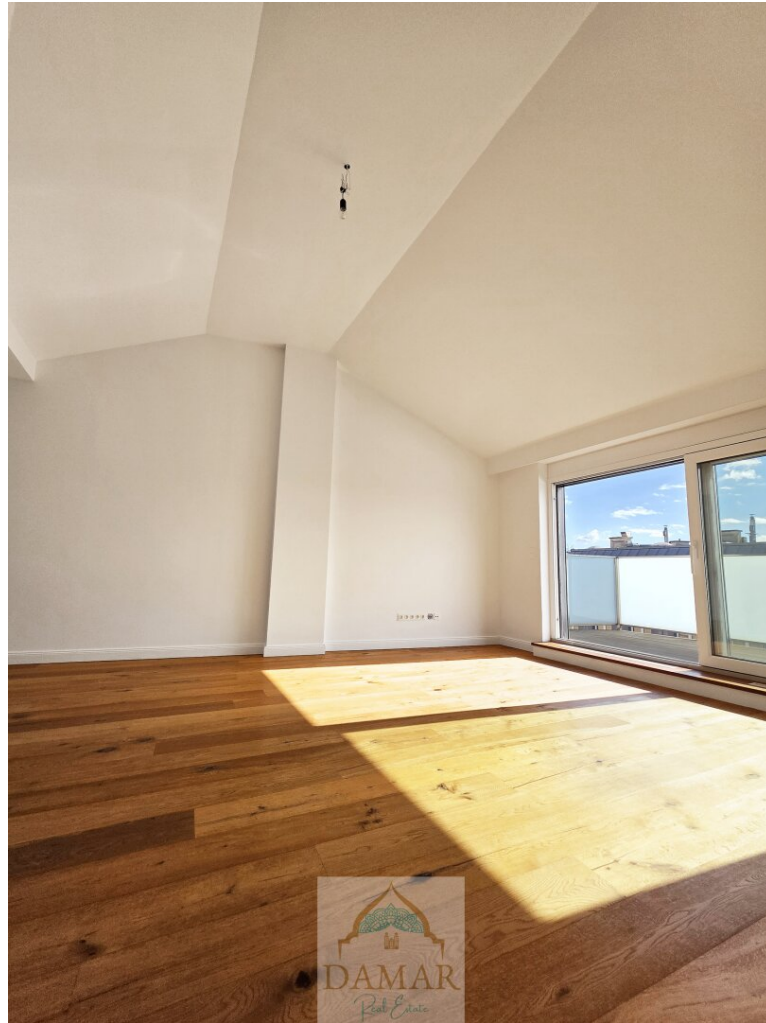


Mag. Ahmet Turan Damar

DAMAR REAL ESTATE e.U.
Zentagasse 14 / 15
1050 Wien

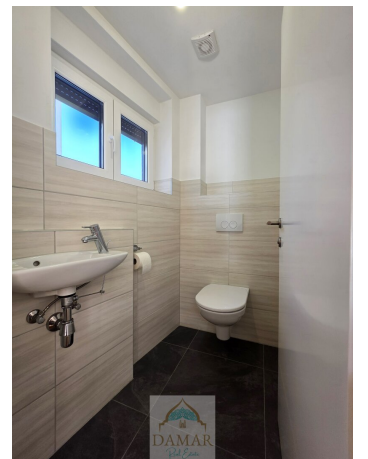


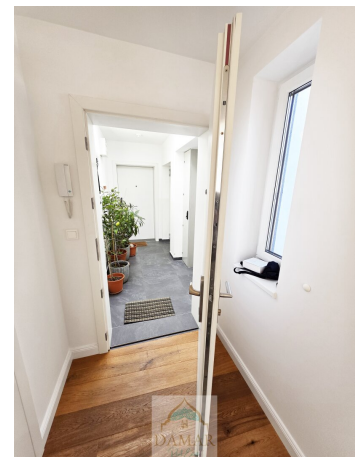




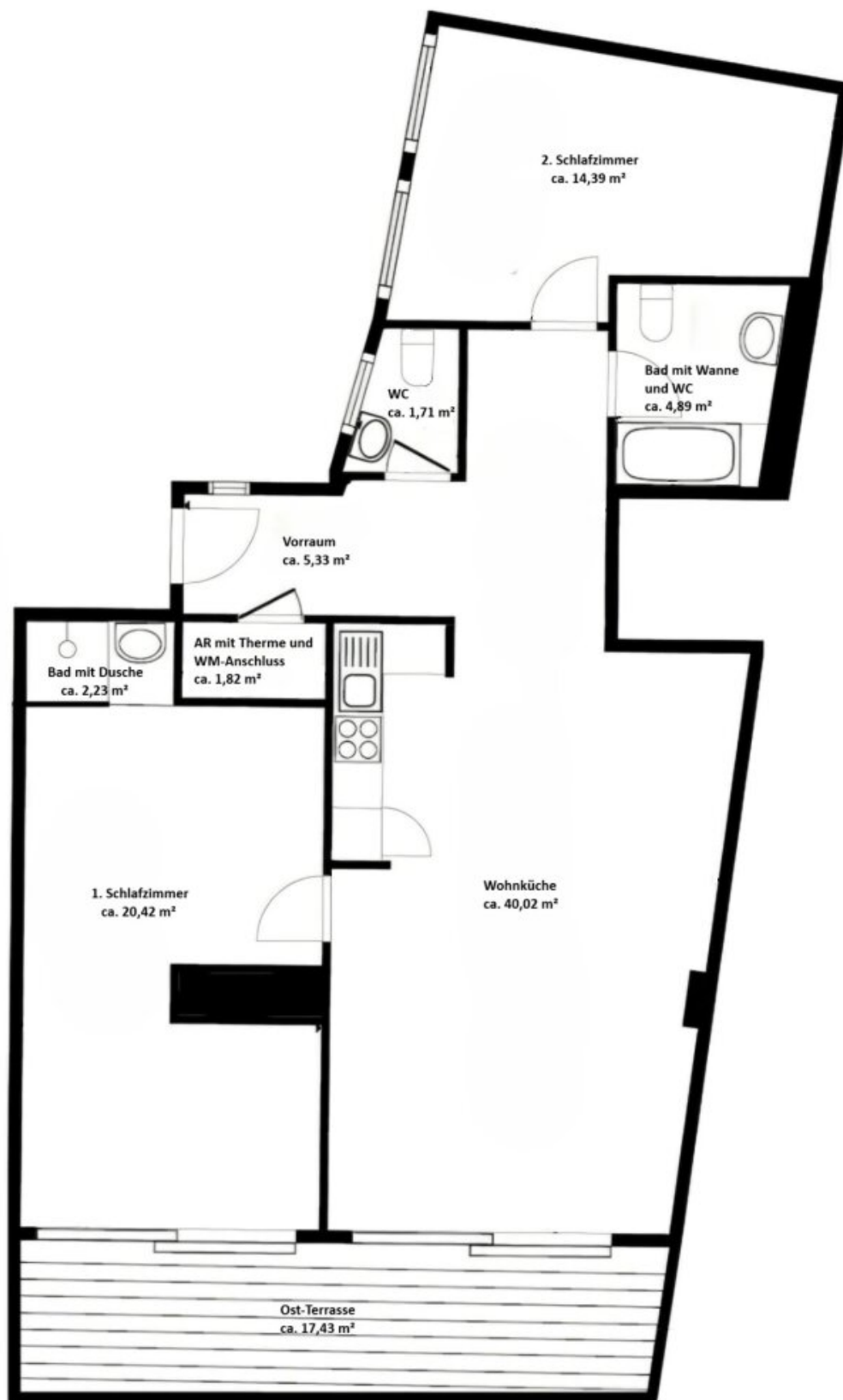












Objektbeschreibung

Diese beeindruckende Dachgeschosswohnung im 17. Bezirk bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Fläche von 90,71 m², sondern auch ein modernes und komfortables Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt. Dreifach verglaste Fenster und Schiebetüren, immense Deckenhöhe (3,4m an der höchsten Stelle), Klimaanlage in jedem Zimmer, hochwertige Nolte-Küche mit Bosch Geräten, Abluft in Küche und allen Sanitärbereichen, außenliegende Rollläden, Gas-Brennwert Anlage mit Fußbodenheizung und vieles mehr zeichnen die hohe Qualität dieser Wohnung aus!

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 90,71 m² - 3 Zimmer
- Ost-Terrasse: ca. 17,43 m²
- Gesamtfläche: ca. 108,14 m²
- Fußbodenheizung befeuert durch Gas-Brennwert-Therme
- Vollklimatisiert, Abluft in der Küche und in allen Sanitärräumen
- Sicherheitstüre
- 3-Fach verglaste Fenster und Schiebetüren bei der Terrasse, außenliegender Sonnenschutz
- Nolte-Küche mit Bosch Geräten
- elektrisch steuerbares Dachfenster für zusätzliches Licht und Belüftung bei der Küche
- 2 Badezimmer und 2 WCs

- Kaminanschluss im Wohnzimmer vorhanden - nachträglicher Einbau möglich
- Kellerabteil

Ein besonderes Highlight ist die traumhafte Terrasse, die Ihnen einen atemberaubenden Blick über die Dächer Wiens bietet. Hier können Sie entspannende Stunden im Freien verbringen, sei es beim Frühstück in der Morgensonne oder bei geselligen Abenden mit Freunden und Familie.

Die zwei modernen Bäder und die zwei WCs bieten Ihnen optimalen Komfort und Privatsphäre für alle Bewohner. Ob für entspannende Wellness-Momente oder die morgendliche Routine – hier ist alles durchdacht und hochwertig ausgestattet.

Die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie bestens vernetzt. Ob mit dem Bus, der U-Bahn, der Straßenbahn oder dem Zug – die Möglichkeiten sind vielfältig und bringen Sie schnell an Ihr Ziel.

Darüber hinaus genießen Sie die Vorzüge einer ausgezeichneten Infrastruktur in unmittelbarer Nähe. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar, ebenso wie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie alles, was Sie benötigen, direkt vor der Haustür haben.

Ihr luxuriöses Lebensgefühl beginnt hier! Mit einem Kaufpreis von 579.000,00 € ist diese Wohnung mehr als ein Zuhause – sie ist ein Ort, der Ihren Lebensstil zelebriert. Der Eigentümer übernimmt zudem 1% der Provision, das bedeutet dass auf den Käufer **nur 2% Vermittlungsprovision** anfallen!

Für genauere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Mag. Ahmet Turan DAMAR unter der Telefonnummer +43 670 7759477 bzw. atd@damar.at zur Verfügung.

Weitere Objekte finden Sie auf www.damar.at oder auf Instagram und Facebook

DAMAR REAL ESTATE e.U. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen sind unter www.damar.at/datenschutzinformation zu finden.

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es

gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum 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 <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap