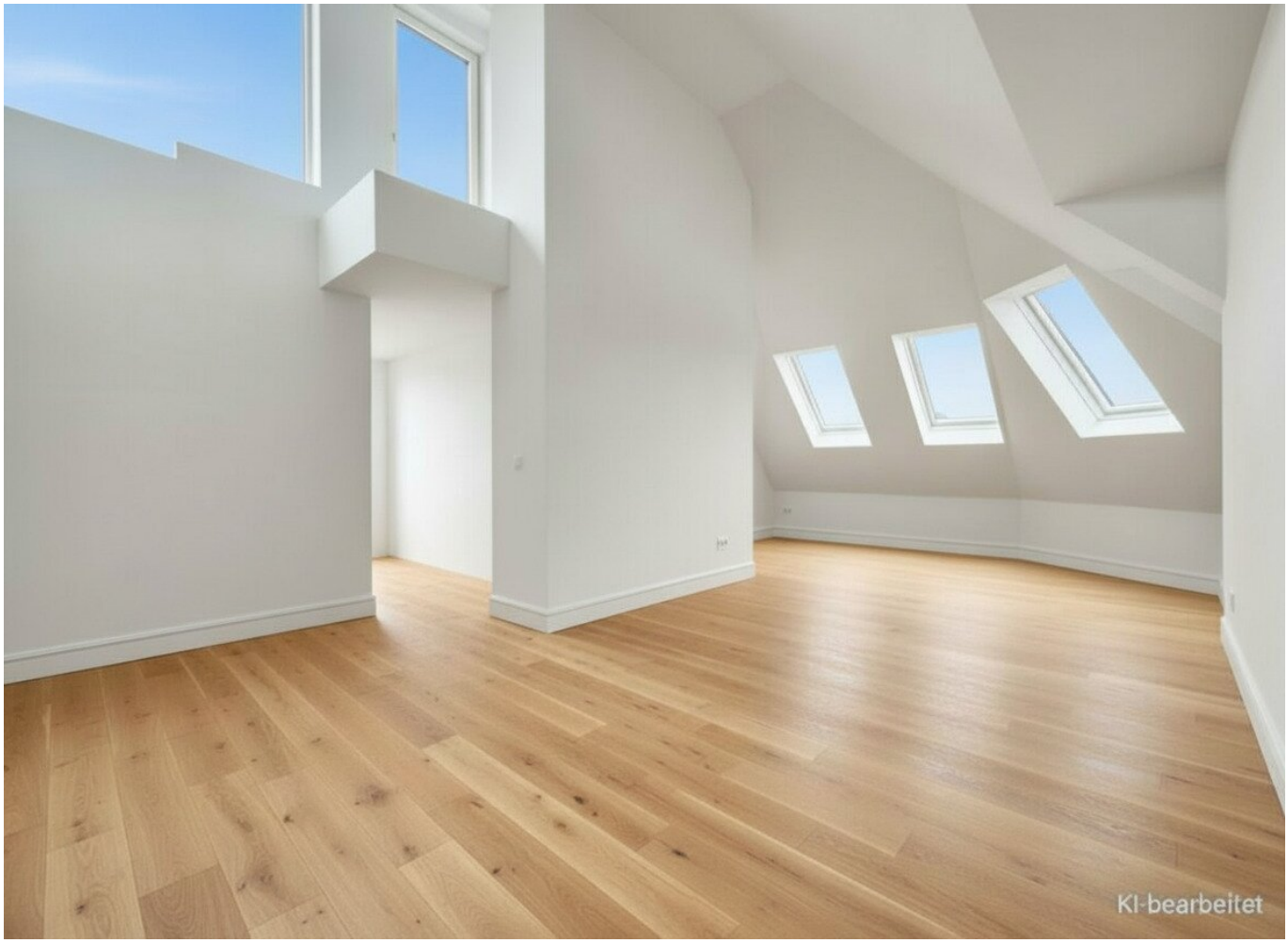
DAS LOFT I Erstbezüge I ~5 m hohe Decken I imposante Dachterrassen I U-Bahn-Nähe I



Objektnummer: 16807

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,80 m²
Nutzfläche:	185,20 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	1.299.000,00 €

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

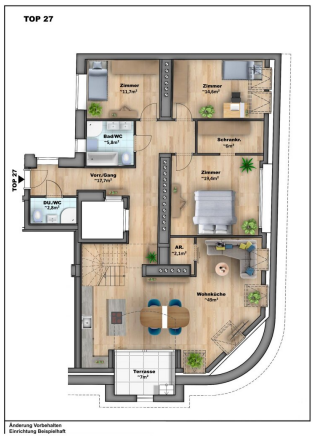


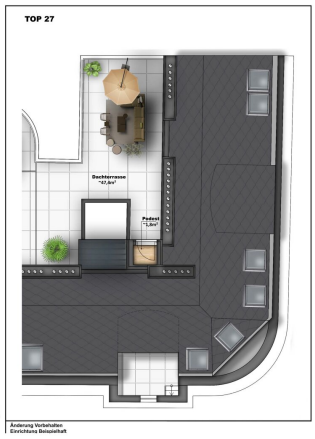
FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!

Kaufpreis	**1.300.000,-- EUR**
Kaufnebenkosten	130.000,-- EUR
Abzgl. Eigenmittel	130.000,-- EUR
Gesamtkreditbetrag	**1.170.000,-- EUR**

Laufzeit in Jahren	47,5	40	30	20
Monatliche Rate €	4.074,95	4.400,12	5.130,52	6.671,86

Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.





TOP 27



Änderung Vorbehalten
Einrichtung Beispielhaft

TOP 27



Änderung Vorbehalten
Einrichtung Beispielhaft

Objektbeschreibung

DAS LOFT - Luft. Raum. Freiheit.

Inmitten einer **gefragten Lage** des 4. Bezirks, umgeben von **hervorragender Infrastruktur** und einem **großzügigen Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln** entstanden **2 neue Dachgeschoss-Wohnungen**, die in ihrem **Design nicht außergewöhnlicher sein könnten!**

Hier verschmilzt **modernes Wohngefühl mit dem unverwechselbaren Charme eines Altbaus** – ein Zusammenspiel, das diese Wohnungen zu **echten Blickfängen** macht.

Die beiden Dachgeschoss-Residenzen mit **Wohnflächen von ca. 131 m²** überzeugen mit **offenen, lichtdurchfluteten Grundrissen, die das Bedürfnis nach Raum, Komfort und zeitgemäßem Wohnen** widerspiegeln.

Einige der Highlights auf einen Blick:

- 2 Dachgeschoss-Wohnungen mit außergewöhnlichem Design
- fast 5m hohe Decken
- ca. 131m² Wohnflächen
- 4 Zimmer
- Freifläche auf jeder Ebene
- großzügige Dachterrassen mit Weitblick
- 2 Bäder pro Wohneinheit
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe

- Klimaanlage (bei schlüsselfertiger Ausführung)

Die Wohnungen im Überblick:

- **Top 27:** Wfl.: ca. 130,8m²; 4 Zimmer; Terrassen: ca. 54,4m², Kaufpreis: 1.299.000,-- Euro

- **Top 28:** Wfl.: ca. 130,6m²; 4 Zimmer; Terrassen: ca. 62,2m², Kaufpreis: 1.249.000,-- Euro

Die Lage:

Zentrale Lage zwischen innenstädtischem Flair und charmantem Altbau-Charakter.

Nur einen Schritt vor die Tür und es ist schon **alles fast zum Greifen nah!**

Der **Hauptbahnhof** ist nur wenige Gehminuten entfernt. Ein Spaziergang ist es bis zum **Belvedere**!

Rund ums Haus findet man **alles für den täglichen Bedarf:** Geschäfte, Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Restaurants — alles bequem erreichbar.

Hauptbahnhof: ca. 700m

U-Bahn: ca. 550m

Straßenbahn: 18 ca. 200m; 1 und 62 ca. 450m

Bus: 13A ca. 400m

Billa: ca. 300m

Kindergarten: ca. 130m

Volksschule: ca. 600m

Gymnasium: ca. 290m

TOP 27

Auf einer **Wohnfläche von ca. 130,8 m²** erwartet Sie **folgende Raumaufteilung:**

- Vorzimmer, aus dem jeder Raum zentral begehbar ist
- einzigartig offene und lichterfüllte Wohnküche mit Aufgang zur Dachterrasse
- 3 Schlafzimmer, davon eines mit eigenem Schrankraum
- 2 Bäder
- Abstellraum

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den Bildern um KI-generierte Visualisierungen handelt, die auch die Nachbarwohnung darstellen.

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!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

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

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap