++NEU++ 50 m zum Augarten! Seltene High-End-Dachgeschosswohnung mit 25 m² Sonnenterrassen, Weitblick und ruhiger Lage!



Große Wohnküche ca. 35m² plus 10m² Balkon

Objektnummer: 1587/65022

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kunzgasse 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	889.000,00 €
Betriebskosten:	310,70 €
USt.:	38,18 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sadia Alperovits

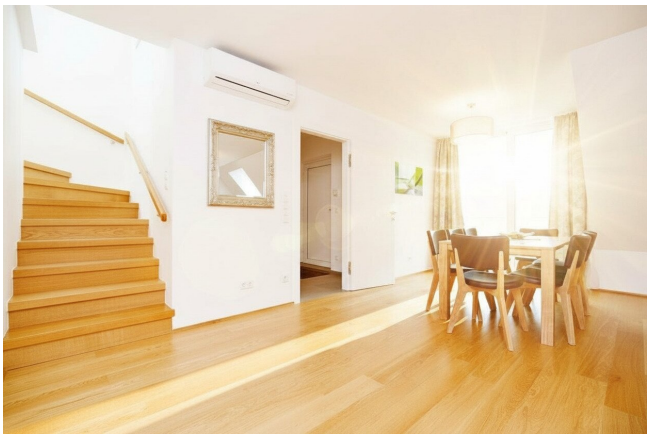
“
A
1

H

G
V

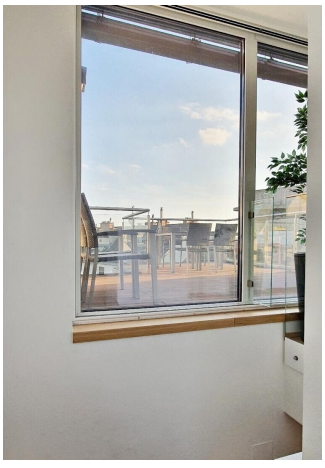








































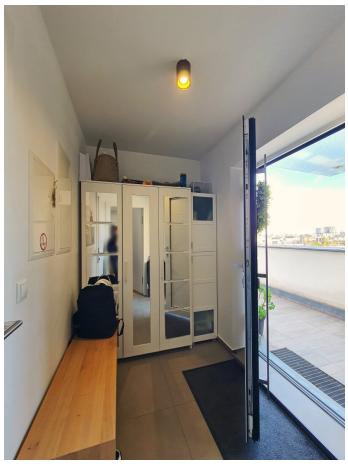










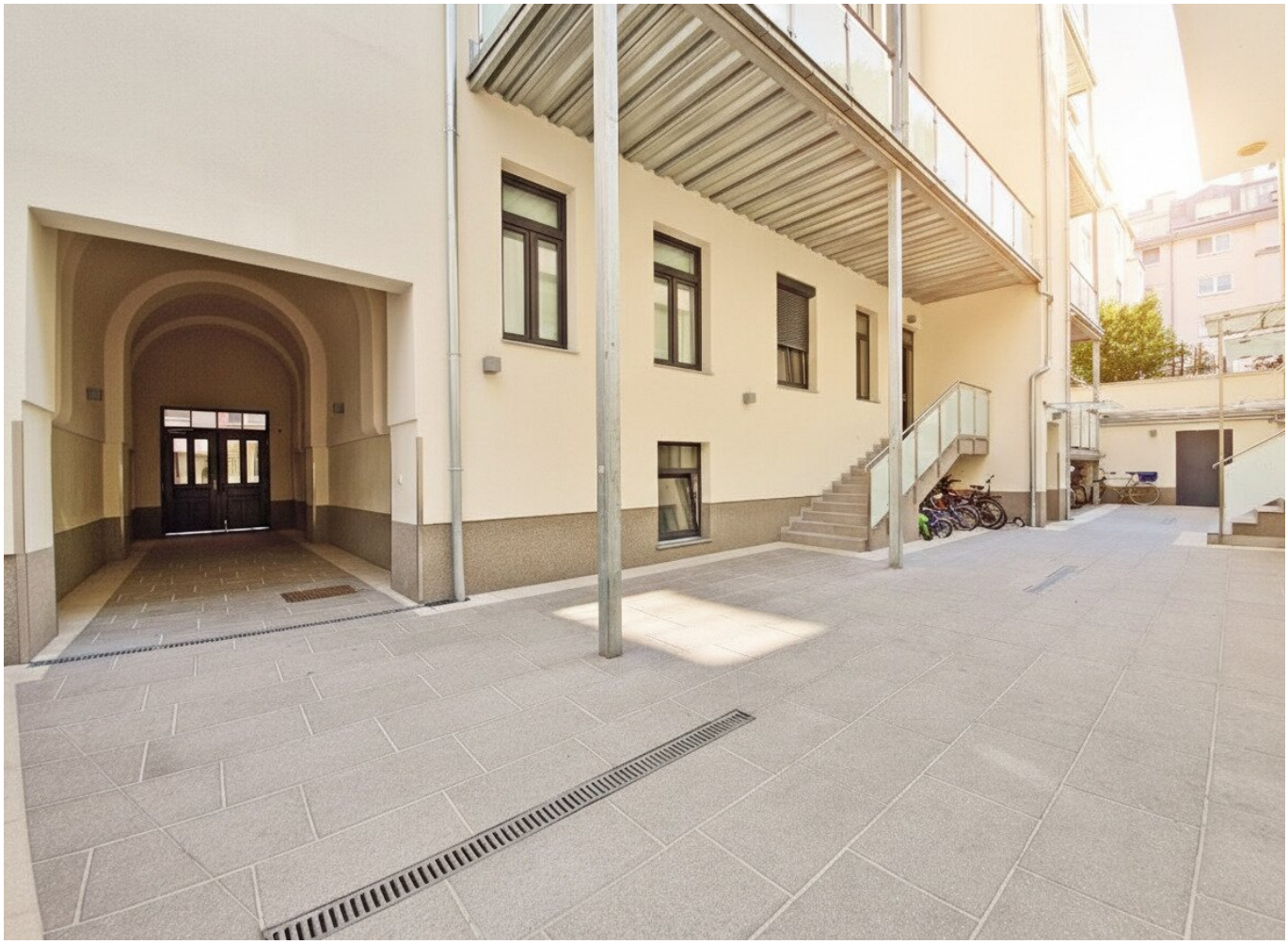




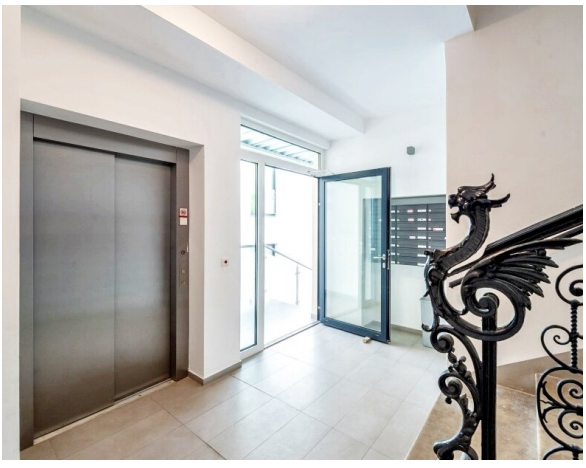


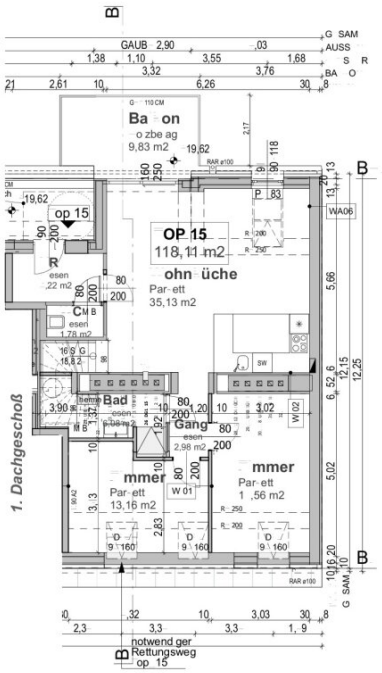


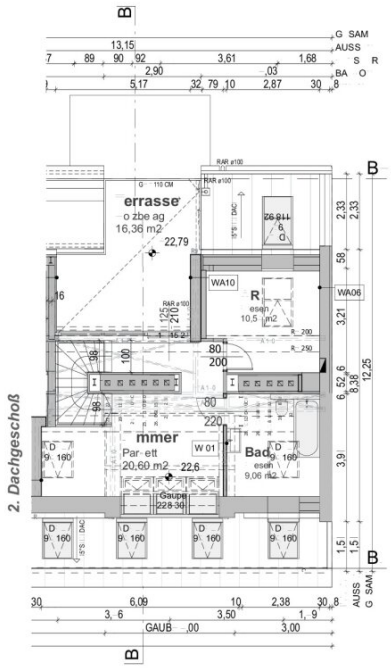






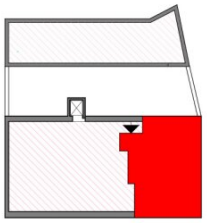






WOHNUNG:
TOP 15 118,11 m²

1./2. Dachgeschoß
Balkon DG1: 9,83 m²
Terrasse DG2: 16,36 m²



Mehrfamilienhaus

Verkauf:

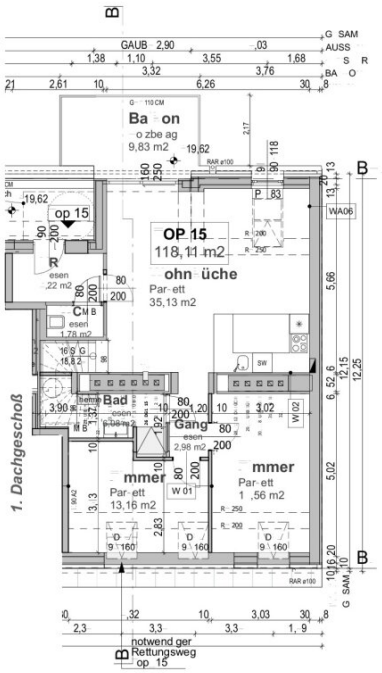
M 1:100

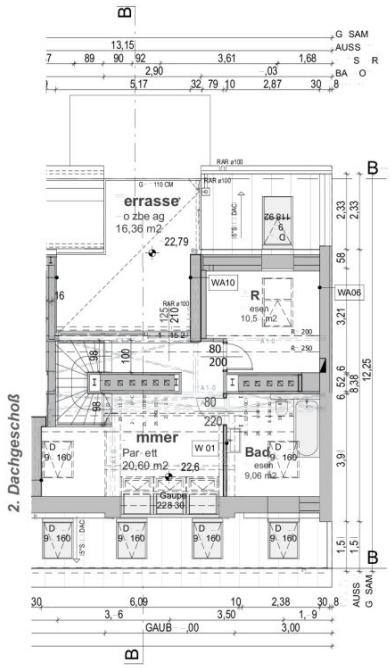
Architekt Dipl.-Ing.
Helmut Hürner
staatlich befugter und beeideter Zivitechniker
www.zt-huerner.at atelier@zt-huerner.at

Alle Maße sind Rohbaumaße! Naturmaße nehmen!
Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär und sonstigen Ausstattung gilt ausschließlich die jeweilige Bau- und Ausstattungsbeschreibung!
Einrichtungsvorschlag ist nicht Vertragsgrundlage!
Änderungen bezüglich Größe und Lage vorbehalten!



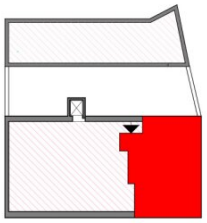






WOHNUNG:
TOP 15 118,11 m²

1./2. Dachgeschoß
Balkon DG1: 9,83 m²
Terrasse DG2: 16,36 m²



M 1:100

Mehrfamilienhaus

Verkauf:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Hürner
staatlich befugter und beeideter Zivilteschniker
www.zt-huerner.at atelier@zt-huerner.at

Alle Maße sind Rohbaumaße! Naturmaße nehmen!

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär und sonstigen Ausstattung gilt ausschließlich die jeweilige Bau- und Ausstattungsbeschreibung!

Einrichtungsvorschlag ist nicht Vertragsgrundlage!
Änderungen bezüglich Größe und Lage vorbehalten!

Objektbeschreibung

++ THE AUGARTEN IS AROUND THE CORNER ++

Exklusive 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei sonnigen Terrassen, weitem Grün- und Fernblick und einem Wohngefühl, das in dieser Lage nur selten zu finden ist.

Diese **einzigartige Dachgeschosswohnung** in unmittelbarer Nähe zum Augarten vereint großzügiges Wohnen mit zwei traumhaften Freiflächen und beeindruckendem Ausblick über die Stadt. Auf rund **119 m²** entsteht ein lichtdurchflutetes Wohnkonzept über den Dächern Wiens – modern, offen und hochwertig umgesetzt.

Errichtet im Jahr 2016 und 2020/21 leicht adaptiert, verbindet die Immobilie zeitgemäße Architektur mit stilvoller Ausstattung und absoluter Ruhelage. Der direkte Bezug zu den großzügigen Terrassen schafft ein außergewöhnliches Wohngefühl mit Seltenheitswert.

Die Wohnung befindet sich im DG eines sehr gepflegten Gebäudes und ist bequem per Lift (barrierefrei) erreichbar.

Tolle Raumaufteilung:

Ebene 1:

+ einladender Vorraum

+ separates Gäste-WC mit Handwaschbecken

+ großzügige Wohnküche (ca. 35 m², voll ausgestattet) mit Ausgang auf Terrasse 1

+ direkter Zugang auf die rund 9 m² große Terrasse mit Fernblick

+ zwei separat begehbare Schlafzimmer

+ hochwertiges Badezimmer mit Dusche und Waschtisch

Ebene 2:

+ Living-Space mit Weitblick (Berg-/Fernblick)

+ Schlafzimmer 3/Kabinett mit Fernblick

+ hochwertiges Badezimmer 2 mit Tageslicht, Wanne, WC und Waschmaschinenanschluss

+ große ca. 16 m² Terrasse mit Weitblick

+ Kellerabteil ca, 2 m²

Ausstattung / Qualität:

Parkettboden

hochwertige Fliesen

Markenarmaturen

Fußbodenheizung

Klimaanlage

moderne Einbauküche inkl. Geräte

elektrische Außenbeschattung

Lage & Infrastruktur

Top-Lage & perfekte Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in der **Kunzgasse** – in wenigen Minuten erreichen Sie die Innenstadt sowie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Im Umkreis von 5 Gehminuten: **BILLA, HOFER, LIDL, BIPA, Bäckereien, Apotheken, Banken** u. v. m.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Straßenbahnlinien **2, 5** sowie Buslinien **5A, 5B** befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Freizeit & Erholung:

Der **grüne Augartenpark** ist nur **1 Minute** zu Fuß entfernt.

Auch der Donaukanal mit seinen zahlreichen Restaurants und Bars ist rasch mit den Öffis erreichbar.

Einziehen, ankommen und genießen – diese Wohnung verbindet Ruhe, Aussicht und

urbanes Leben auf einzigartige Weise.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Kaufpreis: EUR 889.000,-

Kontakt für Informationen & Besichtigungen:

Herr Sadia Alperovits

Telefon: +43 660 380 7232

E-Mail: sa@direktfinanzimmo.at

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

A-1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN Kontaktdaten (Name, Telefon, Email) beantworten können.

****

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

1,5 % Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

3 % Vermittlungsprovision + 20 % MwSt.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.

Maßangaben sind unverbindlich. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <200m
Apotheke <300m
Klinik <900m
Krankenhaus <900m

Kinder & Schulen
Schule <175m
Kindergarten <550m
Universität <1.100m
Höhere Schule <775m

Nahversorgung
Supermarkt <175m
Bäckerei <300m
Einkaufszentrum <1.050m

Sonstige
Geldautomat <525m
Bank <525m
Post <525m
Polizei <275m

Verkehr
Bus <150m
U-Bahn <700m
Straßenbahn <200m
Bahnhof <700m
Autobahnanschluss <1.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap