

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



Große Wohnküche ca. 35m<sup>2</sup> plus 10m<sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 31,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,09
Kaufpreis:	889.000,00 €
Betriebskosten:	310,70 €
USt.:	38,18 €
Provisionsangabe:	

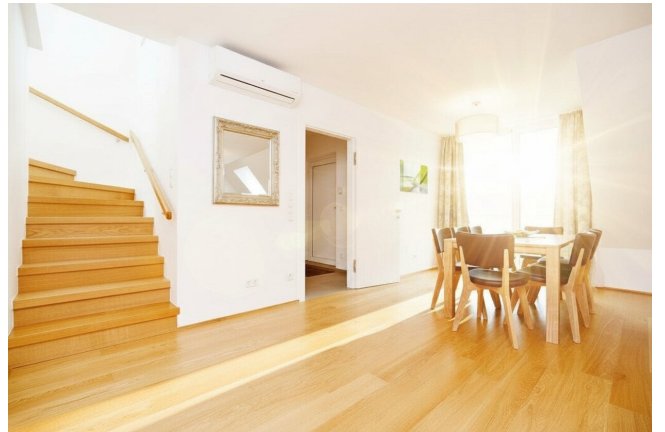
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

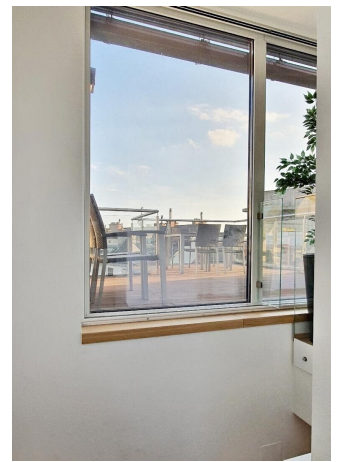
## Ihr Ansprechpartner



**Sadia Alperovits**

“G  
A  
1  
H  
G  
V

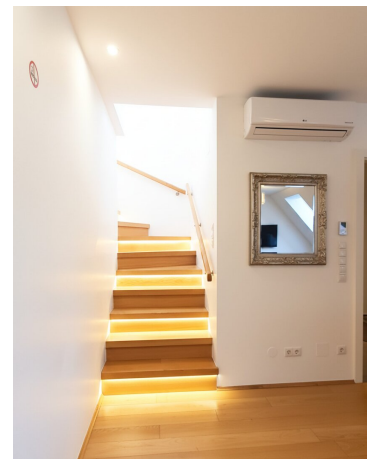
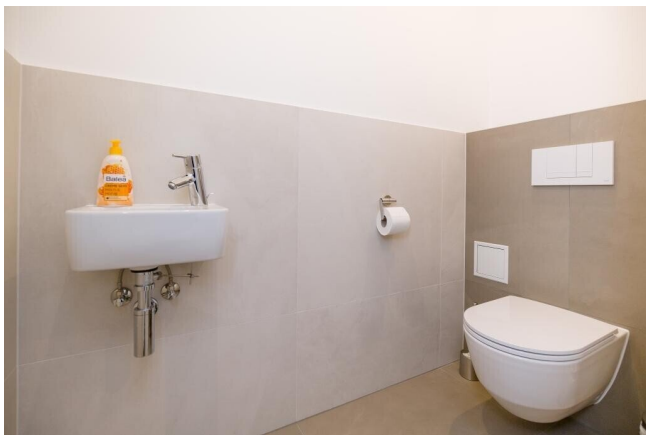






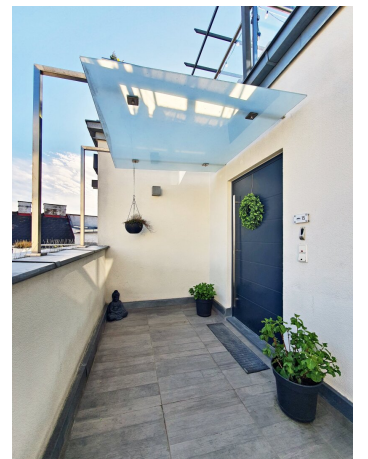




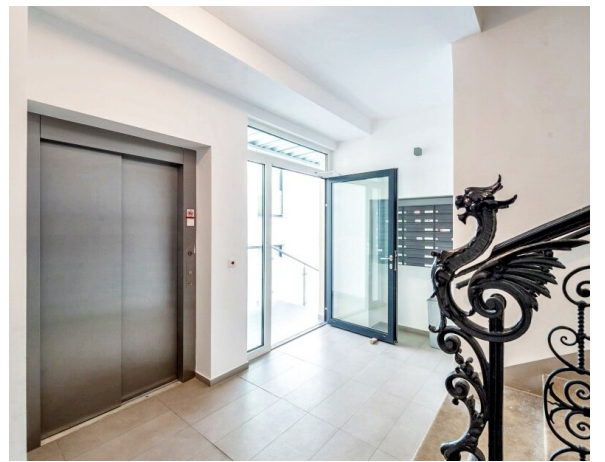


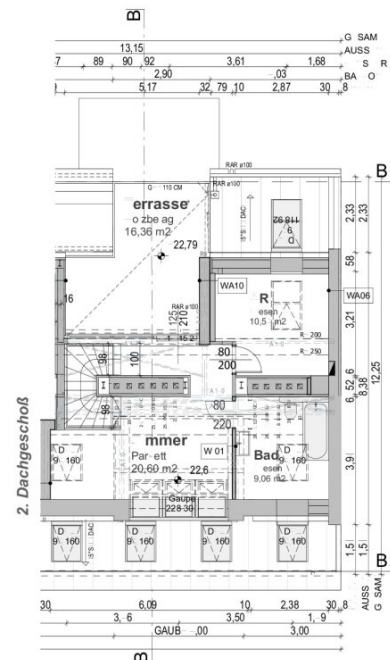
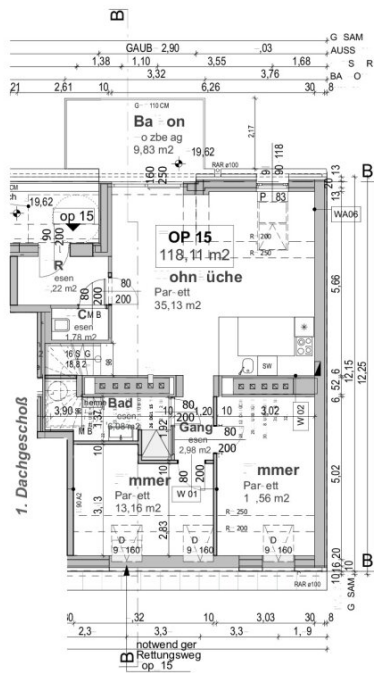








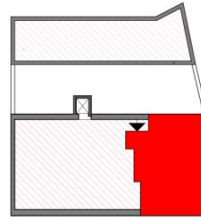




WOHNUNG: **1./2. Dachgeschoß**  
**TOP/15** 118,11 m<sup>2</sup>  
 Balkon DG1: 9,83 m<sup>2</sup>  
 Terrasse DG2: 16,36 m<sup>2</sup>

M 1:100

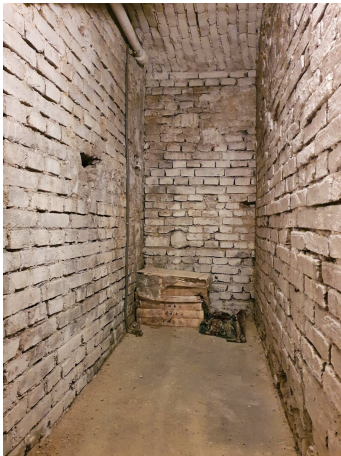
Alle Maße sind Rohbaumaße! Naturmaße nehmen!  
 Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär und sonstigen Ausstattung gilt ausschließlich die jeweilige Bau- und Ausstattungsbeschreibung!  
 Einrichtungs-vorschlag ist nicht Vertragsgrundlage!  
 Änderungen bezüglich Größe und Lage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

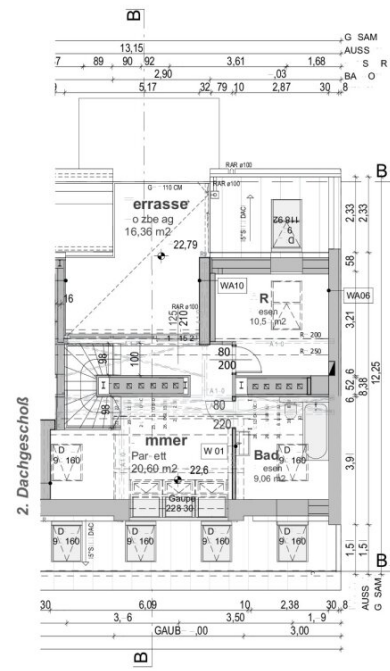
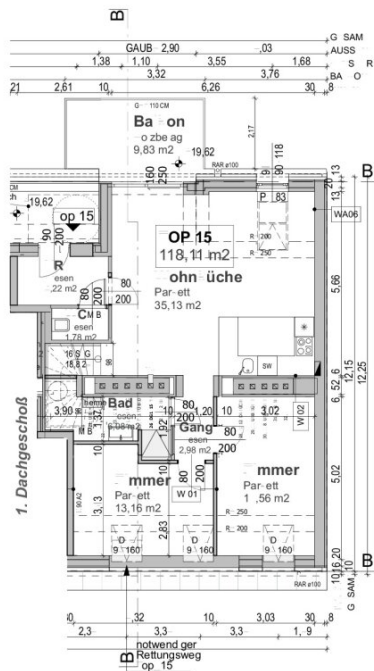


Mehrfamilienhaus

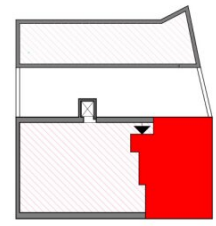
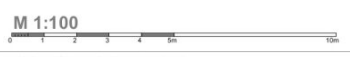
Verkauf:

Architekt Dipl.-Ing.  
**Helmut Hürner**  
 staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker  
 www.h-huerner.at  
 atelier@h-huerner.at





WOHNUNG: **1./2. Dachgeschoß**  
**TOP/15** 118,11 m<sup>2</sup>  
 Balkon DG1: 9,83 m<sup>2</sup>  
 Terrasse DG2: 16,36 m<sup>2</sup>



### Mehrfamilienhaus

Verkauf:

**Architekt Dipl.-Ing. Helmut Hürner**  
 staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker  
 www.h-huerner.at  
 atelier@h-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!  
 Einrichtungsverschlüsse sind 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 m<sup>2</sup>** 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 5. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes und ist bequem per Lift (barrierefrei) erreichbar.

### **Tolle Raumaufteilung:**

Ebene 1:

- + einladender Vorraum
- + separates Gäste-WC mit Handwaschbecken
- + großzügige Wohnküche (ca. 35 m<sup>2</sup>, voll ausgestattet) mit Ausgang auf Terrasse 1
- + direkter Zugang auf die rund 9 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** Terrasse mit Weitblick

+ Kellerabteil ca, 2 m<sup>2</sup>

### **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