Neuwertige Dachgeschoßwohnung mit Terrasse in nahezu Erstbezugszustand



Objektnummer: 1619/8159

Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,06 m²
Nutzfläche:	60,92 m²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	99,34 €
USt.:	9,93 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Mattersberger (Team Hubert Koller)

REMAX Real Experts
Gentzgasse 13
1180 Wien

H +43 (0)660 470 25 31





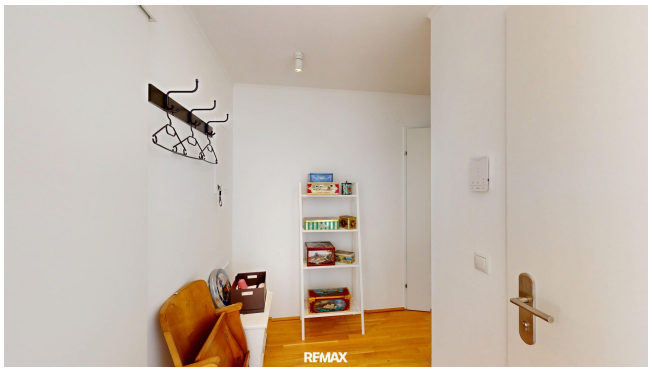


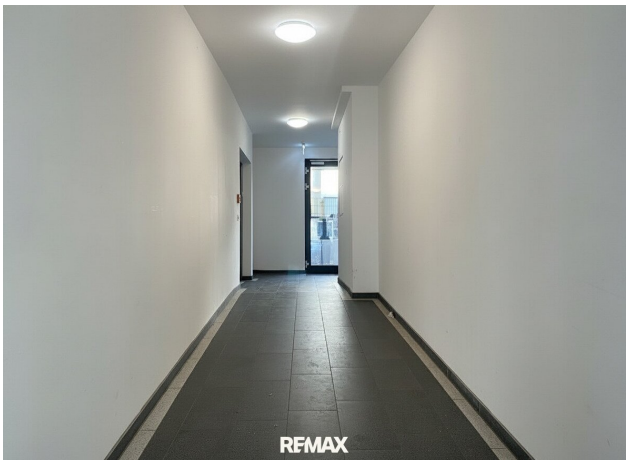







RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


MARTINSTRASSE 41
41
REMAX


REMAX


REMAX



RE/MAX

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese gepflegte 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung in einem modernen Neubau aus dem Jahr 2022 in guter Wohnlage des 18. Wiener Gemeindebezirks.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 54,06 m² sowie eine ca. 6,86 m² große Terrasse und befindet sich in nahezu neuwertigem Zustand, da sie seit Fertigstellung kaum genutzt wurde.

Die Kombination aus moderner Ausstattung, energieeffizienter Gebäudetechnik und guter Infrastruktur macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger interessant.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- separates WC
- Terrasse

Das Gebäude wurde im Jahr 2022 errichtet und entspricht modernen Wohn- und Energiestandards.

Ausstattungsmerkmale:

- Neubau 2022

- niedrige laufende Kosten
- Dachgeschoßwohnung
- Terrasse mit ca. 6,86 m²
- Fußbodenheizung
- Fußbodenkühlung
- zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe
- zentrale Wärmeversorgung
- energieeffiziente Bauweise

Highlights:

- direkte AKH-Nähe
- Zentrale Lage an einer der Hauptachsen des Bezirks
- Sehr gute Nahversorgung (Supermärkte, Apotheken, Banken, Drogerien)
- Vielfältige Gastronomie und Cafés in unmittelbarer Umgebung
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar

öffentliche Anbindung:

- Straßenbahnlinien 40 & 41 (direkte Verbindung zum Schottentor / Innenstadt)
- U6-Station AKH Michelbeuern
- Gute Anbindung an das Wiener Radwegenetz
- Schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums

Monatliche Kosten

Betriebskosten EUR 109,27

Reparatur-Rücklage EUR 11,00

Monatsvorschreibung: EUR 120,27

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap