

**Der nächste Sommer kommt bestimmt | Dachterrasse m.
Pergola, Garten u. privaten Zugang zum Rooftop-Pool |
Familienfreundliche Anlage | DAN Küche | Tiefgarage**



Dachterrasse

Objektnummer: 17056

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2020
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,17 m ²
Nutzfläche:	107,14 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	29,78 m ²
Keller:	2,96 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	619.000,00 €
Provisionsangabe:	

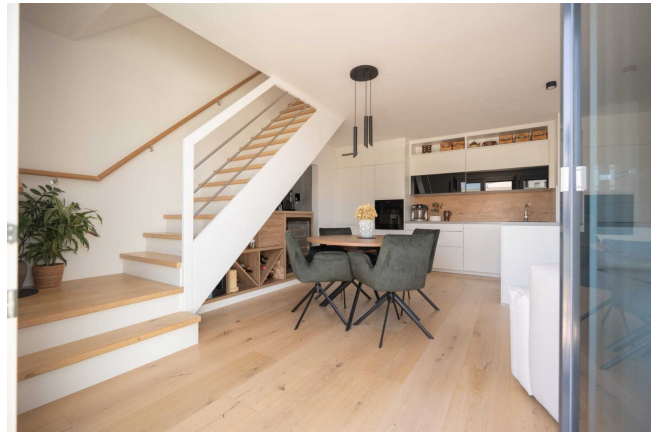
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

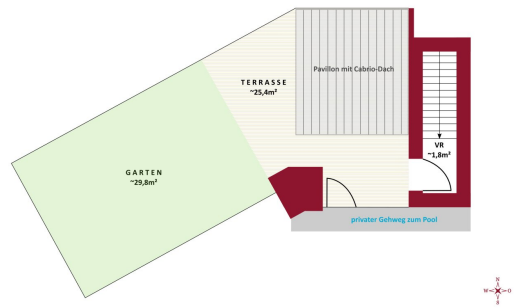
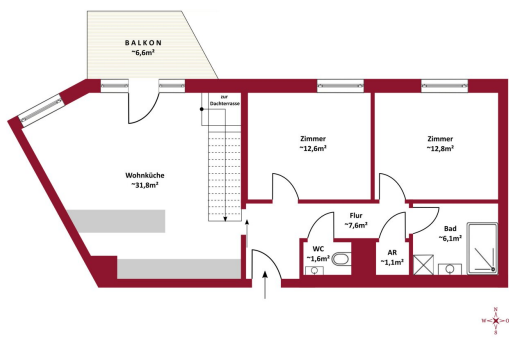


Bettina Holzinger

Alexander Ringsmuth GmbH







**Wir unterstützen Sie bei Ihrer
WohnTraumfinanzierung!**

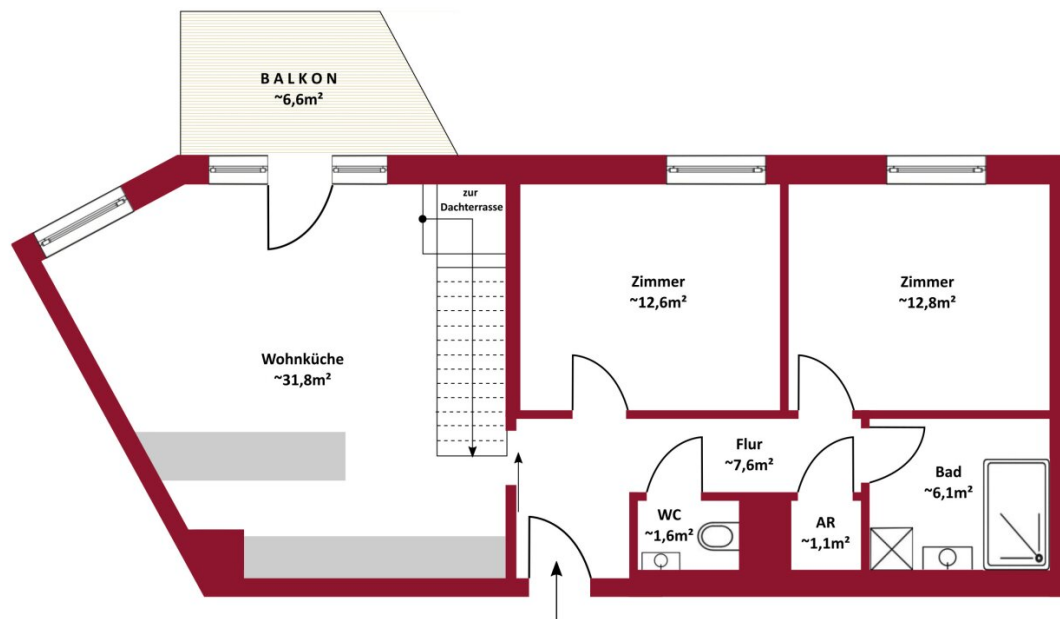


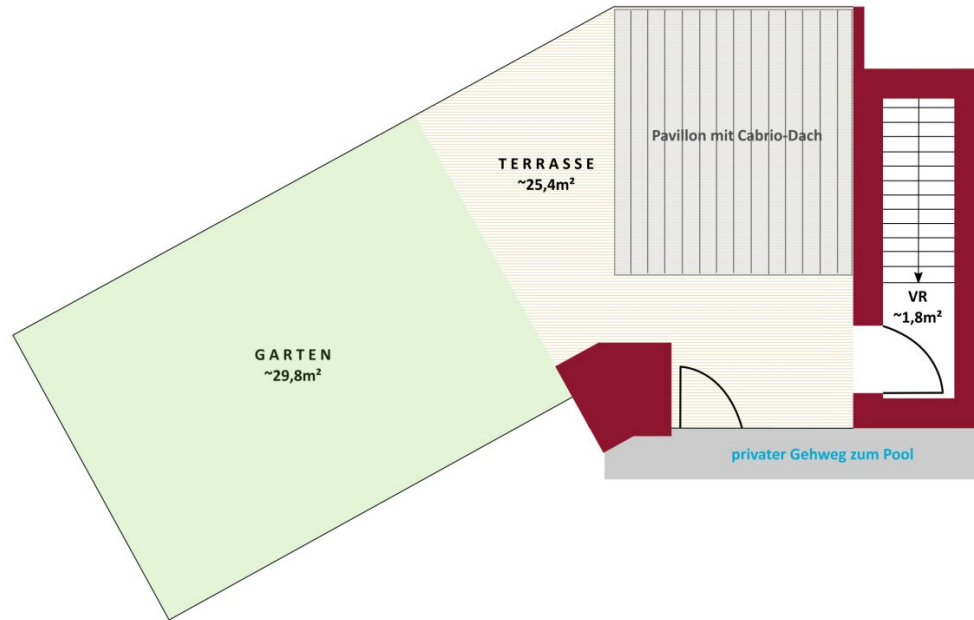
**FINANZIERUNGEN BEREITS AB
10% EIGENMITTEL!**

Kaufpreis	650.000,-- EUR
Kaufnebenkosten	65.000,-- EUR
Abzgl. Eigenmittel	65.000,-- EUR
Gesamtkreditbetrag	585.000,-- EUR

Laufzeit in Jahren	47,5	40	30	20
Monatliche Rate €	2.037,48	2.200,06	2.565,26	3.335,93

Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.





Objektbeschreibung

Eine Wohnung, die definitiv nicht 08/15 ist! Diese **moderne Dachgeschosswohnung** verbindet entspanntes **Wohnen mit vielen Extras**, die man sonst eher aus dem Urlaub kennt. **Rooftop-Pool, Sauna und Fitnessbereich** gehören zur Anlage – dazu kommen die **eigene Dachterrasse mit Cabrio-Pergola, ein eigener privater Garten** und jede Menge weitere durchdachte Details

Wohnebene

Ein Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich mit einer modernen **DAN Küche und hochwertigen Bosch-Geräten**. Naturgehobelter Eichenparkett sorgt für eine warme Atmosphäre und bildet einen schönen Kontrast zum modernen Design der Wohnung. Vom Wohnbereich geht es auf den **Balkon mit Morgensonne** – perfekt für den ersten Kaffee des Tages.

Auch technisch wurde an einiges gedacht: Die **Fußbodenheizung lässt sich bequem per App steuern**, ein integriertes **Boxen-Soundsystem in der Decke** sorgt musikalisch für gute Laune. **Zwei helle Schlafzimmer** schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare oder als Kombination aus Schlaf- und Arbeitszimmer.

Die Fenster sind mit **Raffstores und Insektengittern** ausgestattet. Zusätzlich wurden die Fenster mit **UV-Schutzfolie** versehen, wodurch mehr Privatsphäre entsteht.

Maßgefertigte Vorzimmerschränke sowie ein eigener **Abstellraum** schaffen praktischen Stauraum.

Auch bei **Badezimmer und WC** wurde Wert auf ein stimmiges, modernes Design gelegt: **Großformatige Fliesen in moderner Betonoptik**, hochwertige **Hansgrohe-Armaturen**, eine separate Nachtbeleuchtung sowie ein eigenes Beleuchtungssystem schaffen eine moderne und gleichzeitig gemütliche Atmosphäre.

Dachterrassebene – Dachterrasse mit Fernsicht, Pergola, Garten und Rooftop-Pool

Hier erwarten Sie weitere Highlights: Eine rund **25 m² große Dachterrasse mit Pergola** und angrenzendem **ca. 30 m² großen Gartenbereich**. Die Pergola verfügt über eine praktische elektrisch steuerbare **Cabriodach- und Wandpaneelfunktion** und lässt sich je nach Wetter und gewünschter Privatsphäre entsprechend anpassen. Damit entsteht ein richtig **gemütlicher Outdoor-Wohnbereich** – perfekt für lange Sommerabende, Essen mit Freunden oder

einfach zum Chillen. Auch die Seitenwände können elektrisch geschlossen werden.

Wer Lust hat, kann die Dachterrasse auch als eigenes **Outdoor-Kino** nutzen.

Ein weiteres Highlight ist der **private Zugang zum Poolbereich am Dach**. Zur Wohnanlage gehören außerdem ein **Sauna und Fitnessbereich** – Urlaubsfeeling, ohne das Haus verlassen zu müssen.

Familienfreundliche Wohnanlage

Die gesamte Anlage wurde bewusst familienfreundlich geplant. Innerhalb der Wohnanlage befinden sich begrünte Innenhöfe und verschiedene Aufenthaltsbereiche. In unmittelbarer Umgebung gibt es außerdem mehrere **Kinderspielplätze, Kindergärten und Schulen**. Damit eignet sich die Wohnung besonders gut für **Kleinfamilien**, aber genauso für Paare oder alle, die modernes und ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur und außergewöhnlichen Extras verbinden möchten.

Weiters ist ein **Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage inklusive eigener 11-kW-Wallbox** zum zusätzlichen Kaufpreis von **€ 29.000,- mitzuerwerben**.

Eine besondere Wohnung für alle, die Stadtleben, Privatsphäre und ein bisschen Urlaubsfeeling im eigenen Zuhause verbinden möchten – kontaktieren Sie uns und überzeugen Sie sich selbst.

Gerne steht Ihnen **Frau Bettina Holzinger** für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [+43 664 35 82 426](tel:+436643582426) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap