

Blick über Wien auf der Wiedner Hauptstraße

**WOHNEN AN DER
WIEDNER HAUPTSTRASSE**
Wiedner Hauptstraße 140, 1050 Wien
Top 40 - DG Stiege 1
09/2023

Wehrfläche ca. 41,98m²
Balkon ca. 18,95m²

Raumhöhe ca. 2,80m, in Mehrstöckigen
abgehängte Decke nach techn. Erfordernis

AS: ☐ **Raumhöhe**
☐ **Abtrocknung**
☐ **Balkonfläche**
☐ **Raumhöhe (cm)**
☐ **Raumhöhe (cm)**

Anlage 2.11
Verovskiy Helmut Marth
Fotokunstwerke GmbH

**Wir haben
was
für Sie.**

JP

Ein Projekt der JP
IMMOBILIENGRUPPE
www.jp.at

DACHGESCHOSS.

0 1 2 3 m

Ausstellung gemäß Bauordnung, für den gesamten Inhalt der Zeichnung, Zeichnungen, Zeichnungen und Zeichnungen, die nicht Bestandteil der Zeichnung sind und nicht als Zeichnungsmittel. Die dargestellten Gegenstände haben typischerweise charakteristische Ausprägungen. Maßstab ist in jedem Fall der Zeichnung.

Ein Projekt der JP
IMMOBILIENGRUPPE
www.jp.at

Objektnummer: 118

Eine Immobilie von Modeno Immobilien Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Wohnfläche:	42,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	102,50 €
USt.:	11,25 €

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Marian

Modeno Immobilien Management GmbH
Am Modenapark 10/16
1030 Wien

T +43 676 3094565
H +43 676 3094565

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektbeschreibung

Objektstandort Wiedner Hauptstraße 140, 1040 Wien, 04. Bezirk, Wieden

Objektinformationen

Objekttyp Dachgeschoßwohnung

Bautyp Neubau

Zustand Erstbezug

Wohnfläche 42 m²

Zimmer 2

Böden Holz

Verfügbar ab sofort

Ausstattung und Freiflächen

Einbauküche

Keller

Garage

Barrierefrei

Teilmöbliert / Möbliert

Fahrstuhl

Abstellraum

Terrasse 19 m²

Preisinformation

Kaufpreis Wohnung.....	€ 459.000
Kaufpreis Garage.....	€ 30.000
mit E-Anschluss	€ 35.000
Betriebskosten.....	€ 156,25 brutto
Betriebskosten Garage.....	€ 34,62 brutto
Akonto Heizung/Kühlung.....	€ 133,53 brutto
Maklerprovision: 3 % + Ust Kaufpreis	

Objektbeschreibung:

Dachterrassentraum mit Aussicht.

2 Zimmer Dachgeschoss-Wohnung mit 19 m² Terrasse an der Wiedner Hauptstraße.

In einem architektonisch ansprechenden Wohnhaus mit insgesamt 42 Wohnungen und 15 Townhouses gelangt eine moderne, hochwertig ausgestattete Dachgeschoss-wohnung zum Verkauf.

Das Gebäude wurde von einem renommierten Architekturbüro geplant und in nachhaltiger Bauweise errichtet.

Diese Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, eine sonnige Terrasse und eine clevere Raumaufteilung, die modernes Wohnen auf einer gut geplanten Ebene

ermöglicht.

Licht, Luft und Lebensgefühl:

Mit insgesamt rund 42 m² Wohnfläche bietet diese Wohnung genügend Platz für Ihre individuellen Wohnideen. Das elegante Badezimmer sorgt dafür, dass morgens keine Hektik aufkommt – ideal Paare mit viel Komfortanspruch.

Eine vollausgestattete Küche im Wohn/Essbereich sowie ein mit Markenarmaturen und Keramik ausgestattetes Badezimmer umrandet die Hochwertigkeit dieser Immobilie.

Eine sonnige Terrasse – vollkommene Entspannung:

Die Terrasse mit gesamt 19 m² lädt zum Durchatmen ein: Frühstück unter freiem Himmel, Yoga bei Sonnenaufgang oder ein Glas Wein am Abend mit Blick über die Dächer von Wien? Hier wird Ihr Zuhause zur Wohlfühloase.

Ausstattung, die begeistert – Komfort auf jedem Quadratmeter

Diese Wohnung überzeugt nicht nur mit durchdachter Raumaufteilung und lichtdurchfluteten Zimmern, sondern auch mit einer Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt:

Klimaanlage in den Wohn- und Schlafräumen

Die Klimaanlage sorgt für angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung schafft ein behagliches Wohngefühl vom ersten Schritt an.

Das Badezimmer ist mit hochwertiger Markenausstattung versehen – stilvoll, modern und langlebig.

Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Außenjalousien sorgen dabei für effektiven Sonnen- und Sichtschutz – ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Alles da – alles nah:

Ob Nahversorger, Bäcker, Ärzte, Apotheken, Kindergärten oder Schulen. Die Infrastruktur in Klosterneuburg lässt keine Wünsche offen. Ein ideales Zuhause für alle, die Stadt und Ruhe miteinander verbinden möchten.

Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Courtage in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% Umsatzsteuer (inklusive allfälliger Lasten) ist vom Käufer an die Modeno Immobilien Management GmbH zu bezahlen und ist mit Unterfertigung des Kaufvertrages fällig. Die Weitergabe unserer Informationen an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung gestattet und es bleibt die Provisionspflicht jedenfalls aufrecht. Alle Angaben erfolgen aufgrund der Informationen des Verkäufers oder von Dritten und sind ohne Gewähr für Richtig- und Vollständigkeit. Der Vermittler ist als Doppelmakler

tätig. Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Informationen und Besichtigung

Benjamin Marian

0676/309-45-65

(auch am Wochenende erreichbar)

vermarktung@modeno.at

www.modeno.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

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